

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית / לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/ מס' פת' 4/741	בשיבת מס' 2 מיום 19.7.95	
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה

4-9917
 נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / מועדה ניווט
 18/05/94
 תאריך 8.2.98
 מתכננת המחוז

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
 תכנית שינוי מתאר מס' פת' 4/741
 שינוי לתכנית מתאר מס' פת' 2000 ותכנית מס' פת' 3/741

משרד הפנים
 תחילת מעורבות רשמית
 29-1-1998
 יו"ר

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת' 4/741.
2. מסמכי התכנית:
א. התקנון.
ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 1.598 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' הנביאים.
7. גושים וחלקות: גוש 6389 חלקה 271.
8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.
9. בעלי חלק: אולשטיין חיים ואשל בנימין.
10. מחבר התכנית: אדריכל ישראל קשטן רח' העצמאות 48, פ"ת.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה כדלקמן:
שנוי יעוד החלקה מאזור מיוחד
א. לשטח פרטי נחוח שתאפשר חניה תת קרקעית, על פי פת' 2000, עם זכות מעבר לציבור.
ב. לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.
12. הוראות וזכויות בניה:
א. באזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית יותר בנין בן 7 קומות מעל קומה מסחרית ומעל מרתף חניה, סה"כ 28 דירות.
ב. גודל ממוצע לכל יחידת דיור 100 מ"ר, שטח הנ"ל יוחשב כשטח עיקרי.
ג. שטחי השרות לקומה, יהיו עד 15% משטח הקומה העיקרית.
ד. יתאפשרו מרפסות פתוחות עפ"י תקנות הבניה מ-23.2.1992 (עד 12 מ"ר לדירה בהפרש של 2 קומות גובה). עד 1.80 מ' מעבר לקו בנין.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' פת' 4/741
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
 יו"ר הועדה המחוזית

(Handwritten signatures and marks)

ה. יותר בקומת הקרקע בניית שטח מסחרי בגודל של 250 מ"ר, שטח הנ"ל יוחשב כשטח עיקרי.

יותר 20% מהשטח הנ"ל כשטחי שרות לצרכי אחסנה.

ו. גובה קומה מסחרית 4.0 מ'.

ז. יותר מרתף לצרכי חניה עד גבולות המגרש, גם מתחת לש.פ.פ.

ח. קוי בנין יהיו לפי התשריט המצורף.

12א. איכות הסביבה:

סיווג

עסקים: לא תותר כניסתם של עסקים העוסקים בפעילות של טיגון, צליה ובישול.

אשפה: יוקצה מקום בשטח המגרש להצבת כלי אצירה לפסולת שמקורה בפעילות המסחרית. כלי האצירה יהיו מסוגים שונים לשם מיחזור בהתאם לדרישת מנהל שפ"ע.

מזגנים: בבנייני המגורים תבוצע הכנה למזגנים מפוצלים לכל דירה. מיקום יחידות המעבה יתוכנן בצורה כזו שתמנע יצירת מטרדי רעש לדירות השכנות, וכן מטרדים חזותיים. תאסר התקנת מזגני חלון.

מנועים: לא תותר התקנת מנועים על מעטפת הבנין.

12ב. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/2000 על תיקונה להלן תכנית המתאר, במידה ולא שונה בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.

14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

15. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

האזור	הסיסון בתשרים	קומה	היעוד	שטח עיקרי		שטח שירות על קרקע		שטח שירות תת קרקע		סה"כ שטח בנייה	סה"כ שטח מס' יחידות בקומה	גובה בקומות וב-מ"ר	קווי בניה		
				ב-מ"ר	%	ב-מ"ר	%	ב-מ"ר	%	ב-מ"ר			כחזית	כצד	כאחור
		מרתף	חניה					100 %		1098			0	0	0
		קרקע	מסחר	250	22.76 %	50	20 %			300			4	5	3
		א	מגורים	400=100x4	36.42 %	60	15 %			460	4	7 קומות + קומה חלקית	4	5	3
		ב	מגורים	400=100x4	36.42 %	60	15 %			460	4	וחדר מכונות ומעל קומת קרקע	4	5	3
		ג	מגורים	400=100x4	36.42 %	60	15 %			460	4	מסחרית	4	5	3
		ד	מגורים	400=100x4	36.42 %	60	15 %			460	4	ומעל קומת מרתף	4	5	3
		ה	מגורים	400=100x4	36.42 %	60	15 %			460	4	סה"כ גובה מה-0.00 ± 30 מטר	4	5	3
		ו	מגורים	400=100x4	36.42 %	60	15 %			460	4		4	5	3
		ז	מגורים	400=100x4	36.42 %	60	15 %			460	4		4	5	3
		גג	מגורים	92=23x4	8.37 %	14	15 %			106					
				31x2	286 %	484				28					

הערה: תכנית קרקע מקסימלי 50%.

16. אופן הבינוי: הקוים המתחילים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות בלתי משמעותיות למגמות, אלא בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים, תכנית והוראות תוכנית זו.

17. חניית מכונות: מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ע"פ השימושים המבוקשים בתוך המגרשים.

18. תכנית פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

19. תירשם זכות מעבר לציבור בשטח פרטי פתוח, מקו הבנין בחזית לרחוב הנביאים.

20. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.