

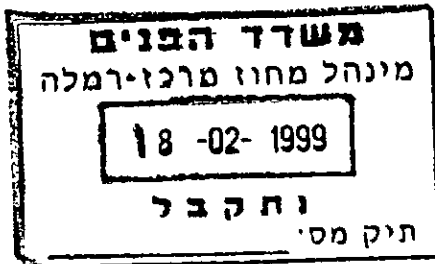
10757

מחוז המרכז

מרחב תכנון פתח-תקוה

תוכנית שינוי מתאר פת / 1204 / 109

שנוי לתכנית מתאר פת / 2000 / פת / 1204 / 14



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית שנוי מתאר פת / 1204 / 109.

2. מסמכי התכנית: א. הוראות תוכנית (ערוכות ב-5 עמודים).

ב. תשריט: הערוך בקנה מידה 1:500.

ג. נספח בנוי בק.מ. 1:500.

ד. נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:500.

ה. נספח פיתוח בק.מ. 1:500.

כל המסמכים הנ"ל מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. (א) שטח התכנית: 2.283 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. המקום: רח' הרצל 32 פתח-תקוה - מצפון, רח' אחד העם 23 פתח-תקוה - מזרח.

7. גושים וחלקות: גוש 6383 חלקות: 323, 324.

8. היוזם: חיים זיסו חברה לבנין ופיתוח בע"מ, מרח' הרצל 16 נהריה
טלפון: 04-9925815, פקס: 04-9920763.

9. בעלי הקרקע: חיים זיסו חברה לבנין ופיתוח בע"מ, מרח' הרצל 16 נהריה
טלפון: 04-9925815, פקס: 04-9920763.

10. מחבר התכנית: פרי ושות' אדריכלים בע"מ, מרח' ביאליק 164 ר"ג
טלפון 7519777, פקס 7519778 - בפ"ת: רח' וולפסון 14, טלפון 9314595.

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית כדלקמן:

א. שנוי יעוד שטחים משב"צ - למסחר ודירור מזגן, משב"צ - לשפ"פ עם זכות מעבר לציבור.

ב. איחוד חלקות מס' 324 ומס' 323 לחלקה אחת.

ג. קביעת הוראות בניה.

12. יחס לתוכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית פת/2000 על תיקונה להלן: תכנית המתאר - במידה וקיימת סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכניות מתאר מקומיות ומפורסות אחרות, תגברנה הוראות תוכנית זו.

13. רישום השטחים הציבוריים: בתכנית זו שטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וידשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואזורי בניה:

אזור	הסימון בתשרית	שטח מגרש בדונם	תכנית הבנין ב- % מהמגרש	תכנית פנויה מדרך וחניה	מקסימום שטח עקרי ב- % מהמגרש	מקסימום שטח שרות ב- % מהמגרש	מקסימום שטח עקרי במ"ר	מקסימום שטח שרות במ"ר
מסחר ודיור מוגן	אפור מותחם בקו כהה	1.643	40	30%	ק. ק. 22	ק. ק. 5	502	114
		ק. טכ' 6			ק. טכ' 7	137	159.8	
שפ"פ	ירוק מותחם בקו כהה	0.640			ק. א' עד ק. ח'	ק. א' עד ק. ח'	8 x 639.24 5114 =	8 x 159.8 1279 =
					ק. ט' 26	ק. ט' 7	594	159.8
					ק. י' 24	ק. י' 7	548	159.8
					ק. יא' 22	ק. יא' 7	502	159.8
					ק. יב' 20	ק. יב' 7	457	159.8
					ק. יג' 18	ק. יג' 7	411	159.8
			ק. יד' 16	ק. יד' 7	365	159.8		
			ק. גג 2	ק. גג 7	45	228.3		
מרתף					-----	380%	-----	8675
סה"כ		2.283	40%	30%	380%	500%	8675 מ"ר	11415 מ"ר

הוראות בניה:

מס' קומות ותכלית	קווי בנין				מס' יחיד ושטחים
	חזית	צד מזרח	צד מערב	אחור	
ק. מסד לשרות	0.00 מ'	0.00 מ'	0.00 מ'	7.00 מ'	
ק. ק. + למסחר	6.50 מ'	6.00 מ'	1.00 מ'	9.90 מ'	
ק. טכ' + מרפסת פעילה	6.50 מ'	6.00 מ'	1.00 מ'	9.90 מ'	160 יח' בשטח עקרי 46 מ"ר
14 ק. לדיור מוגן	12.50 מ'	5.60 מ'	0.00 מ'	9.90 מ'	
ק' גג למערכות	12.50 מ'	5.60 מ'	0.00 מ'	9.90 מ'	
					14 יח' בשטח עקרי 68 מ"ר
סה"כ	17 קומות				174 יח'

הערות: א. הבנין יבנה בהתאמה אדריכלית לנספח הבניי המצ"ב הבניי מחייב ועל מבקש ההיתר לקבל אישור אדריכל העיר.
 ב. שטח עקרי בנין לכל הבנין מעל הקרקע לא יעלה על 380% משטח המגרש.
 ג. שטח שדות בנין לכל הבנין מעל הקרקע לא יעלה על 120% משטח המגרש.
 ד. תותר העברת שטחים מקומה לקומה אך לא בין היעדים השונים תוך שמירת אופיו המדורג של הבנין בהתאם לנספח הבניי ובאישור הועדה המקומית ותוך שמירה על סה"כ אחוזי הבניה המותרים בתכנית זו.
 ה. תותר הבלטת גזוטרות מקורות וממ"ד עד 0.9 מ' מקו בנין צדדי. הגזוטרות תיחשבנה באחוזי הבניה המותרים בתכנית זו.
 ו. בשטח השפ"פ תינתן זכות מעבר לציבור והזכות תרשם כהערה בלשכת רשום המקרקעין, תותר בנית מרתפים מתחת ומרפסות מעל השפ"פ - עפ"י נספח הבניי.
 ז. יותר בנית מרתפים עד קו בנין 0 לצורכי שדות וחניה.
 ח. בשטח המגרש תוקצה 30% מהקרקע לגינון בלבד (כשהיא פנויה מחניה ודרכים). הנ"ל בקומת המסד, בקומת הכניסה ובקומת העמודים.
 ט. גג קומת המסד הגובל במגרש מס' 96 יהיה במרחק 4.00 מ' מגבול החלקה הנ"ל, אלא אם ניתנה הסכמת בעלי המגרש הנ"ל - למרחק קטן יותר, הנ"ל עפ"י נספח הבניי.

15. **אופן הבניי:** הקיום התוחמים את הבנין כפי שמופיעים בנספח הבניי מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לא מהותיים, בתנאי שישמרו המדוחים בין הבניינים, קרי הבנין, ותכנית עפ"י הוראות תוכנית זו, ולאישור אדריכל העיר.

16. **חניה:** א. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה ובלבד, שלא תפחת מהמסומן בנספח התנועה והחניה לתוכנית זו.
 ב. תותר חניה במבנה בקומת מסד ובקומות המרתפים בכל שטח המגרש ועד לגבול קו בנין 0, ועד 4 קומות מתחת לאדמה - באישור מהנדס העיר.
 ג. הסדר החניה יכלול מתקנים מכניים כמפורט בנספח החניה.
 ד. מתן אישור גמר הבנין יותנה בהקמת חבית אחזקה לתפעול החניון ע"י סדרנים מאומנים.
 ה. המבנה יכיל תחנה לעזרה ראשונה ואמבולנס - לשמוש דיירי המבנה.
 ו. יותר מעבר כלי רכב למגרש השכן (מס' 96) מכיוון רח' אחד העם בלבד. במפלס קומת המסד ולא יותר מגובה +47.00. רוחב המעבר 6.5 מ' ובמרחק 5 מ' מהגבול הצפוני של חלקה 96. ישמרו 6 חניות כאופציה עבור חניות חסרות במגרש 96 - הנ"ל עפ"י נספח הבניי ונספח התנועה והחניה.
 ז. תותר התקנתם של מתקני "דו חניון" בחניות בקומת המסד-עפ"י נספח והחניה.

17. **תכליות:** שטח למסחר בקומת הקרקע, חנויות, בתי קפה, בנק, מזון ומספרה. שטח לדיור מוגן - בקומת קרקע בקומת מסד ובקומות עליונות. שטח פרטי פתוח - (עם זכות מעבר לציבור) בקומת קרקע ובקומת המסד.
 *הערה: לא תותר הקמת מחלקה סיעודית בשטח המיועד לדיור מוגן, א"א הבנין.

18. **זיקת הנאה:** תירשם זיקת מעבר בין החלקות 323, 324 לחלקה 96 במפלס המסד, בפנקס המקרקעין.

19. **איכות הסביבה:** לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמגיש התוכניות יעבור בעיריית פ"ת לאישור היחידה לאיכות הסביבה את המסמכים הבאים:
 א. דו"ח אקוסטי אשר יזהה את מקורות הרעש בפרוייקט, יתן הערכות רעש לסביבה ממקורות אלה ויציע פתרונות לעמידה בתקני הרעש. (הדו"ח יתייחס גם לאזור דירות המגורים בפרוייקט).
 ב. תוכניות אזורי החניונים התת קרקעיים עם חישובי החלפות אור.

20. נכים: יתוכננו ויוחקנו רמפות ומעליות לתנועת נכים על עגלות עפ"י תקנות להסדר תנועה לנכים.

21. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכ' פיתוח לאותו השטח - עפ"י נספח הפיתוח, תכנית הפיתוח תוכנן ע"י אדר' נוף ותכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מיתקני אספקת גז, שבילים, ושטחי גינון. תכ' הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית עדכנית.

22. היסל השבחה: הוועדה המקומית תשום ותגבה היסל השבחה כחוק.

23. מבנים להריסה: לא יוצא היתר בניה על מגרש בו מסומן המבנה להריסה אלא לאחר פינוי והריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט.

24. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה ימצא בבנין בקומת הקרקע או במרתף תת קרקעי בתאום ובאישור חברת חשמל.

25. סעיף שיפוי: היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא ותהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הוועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

26. לוח זמנים ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה כחוק, שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך שנתיים. תותר הקמת הבנין בשני שלבים: שלב א' כולל: מרתפים, קומת מסד ומסחר, שלב ב' כולל: קומות עליונות לדירוד מזגן.

המתכננים:



היוזמים:

27. חתימות:

זיסו חברה לבנין
ופיקוח בע"מ
נהריה, דח' הרצל 16
טל. 9920462-04

תאריך:

28. חתימות הרשויות המאשרות:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הוצאה המקומית / ועדת משנה לתכנון ולבניה בתה-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/ מפרט מס' פת' 109/204		
בישיבה מס' 27 מיום 14.7.96		
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, להספק/למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	י"ר הועדה