

3

10844

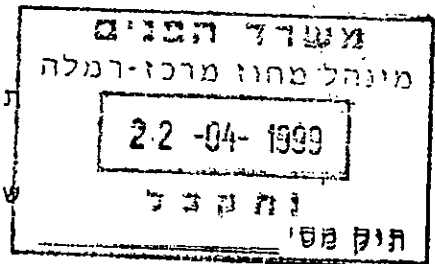
מסמך א' - תקנון

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה

תכנית שינוי מתאר: 48/1205/פת

שינוי לתכנית המתאר: 2000/פת
4/1210/פת
18/1205/פת



חתימות:

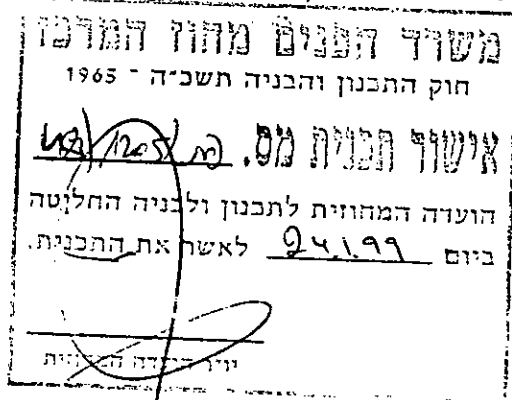


עורכי הבקשה: פרי ושות' אדריכלים בע"מ
פרי יהונתן ובלנש הולנדר
רח' ביאליק 164 ר"ג טל' 03-7519777

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה

הועדה המחוזית מחוז מרכז

- תאריכים ועדכונים: 11/11/97 - להמלצה בועדה מקומית.
12/02/98 - מעודכן לבדיקה לפני ההפקדה.
19/03/98 - לאישור וע"מח.
02/07/98 - עדכון לפני הערות לישכת תכנון.
12/07/98 - עדכון הערות הועמ"ח - להפקדה.
03/08/98 - עדכון הערות הועמ"ח - להפקדה.
17/08/98 - עדכון הערות הועמ"ח - להפקדה.
23/08/98 - עדכון הערות הועמ"ח - להפקדה.



מחוז המרכז

מרחב תכנון פתח תקוה
תכנית שנוי מתאר פת/48/1205

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא: תכנית שנוי מתאר פת/48/1205, שנוי לתכנית מתאר פת/2000 ולתכניות: פת/18/1205, פת/4/1210.

2. מסמכי התכנית: א. הוראות תוכנית (7 עמודים).
ב. תשריט: ערוך בקנה מידה 1:250.
ג. נספח בנוי בק.מ. 1:250 - נספח מנחה.
ד. נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:250.
כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

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

4. שטח התכנית: 2.517 דונם.

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

6. כתובת: רח' שטמפפר 49-51 פ"ת - פינת רח' וינגייט פ"ת.

7. גושים וחלקות: גוש 6377 חלקות 204, 205, 211.

8. היוזם: ר.פ.י.ג. נכסים והשקעות בע"מ, דוידוב נכסים ובנין בע"מ.

9. בעלי הקרקע: ר.פ.י.ג. נכסים והשקעות בע"מ ודוידוב נכסים ובנין בע"מ.

10. מחבר התכנית: פרי יהונתן ובלנש הולנדר - פרי ושות' אדריכלים בע"מ, מרחוב ביאליק 164, ר"ג מס' רשיון 26226. טלפון 7519777 - פקס 7519778.

11. מטרת התכנית:

א. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.

ב. שנוי רוחב רח' שטמפפר מרוחב-30 מ' לרוחב-20 מ', ושנוי יעוד: מדרך - למסחר ומשרדים.

ג. שינוי יעוד: משצ"פ וחניה ציבורית לשטח לבנין ציבורי.

ד. שינוי יעוד משטח מעורב למסחר ומגורים - לשפ"פ עם זכות מעבר לציבור וזכות לפריקה וטעינה.

ה. שנוי יעוד משטח מעורב למסחר ומגורים - לשטח למסחר ומשרדים.

ו. איחוד של חלקות מס': 204, 205 ו- 211 לחלקה אחת וחלוקה ליעודים.

ז. קביעת זכויות, הוראות בניה ושנוי קו בנין, כולל שנוי קו בנין קידמי מ-5 מ' ל-3.5 מ'.

12. היחס לתכניות אחרות:

על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 על תיקוניה (להלן תכנית המתאר). במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תכניות מתאר מקומיות ומפורטות אחרות, תגברנה הוראות תוכנית זו.

13. רישום שטח לבנין ציבורי: בשטח המסומן בתשריט התכנית בצבע חום מותחם בקו כהה, המפלסים שמעל למרתפי החניה (מעל למפלס 0.00) מיועדים לבנין ציבורי. כל השטחים מעל למפלס 0.00 יועברו ללא תמורה וירשמו על שם עיריית פתח - תקוה. השטח מתחת למגרש הנ"ל ישמש כחניון לבנין המסחרי.

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

טבלת שטח בניה - מסחר ושרותים

שטח שירות ב- מ"ר	שטח שירות ב- % מהמגרש	שטח עקרי ב- מ"ר	שטח עקרי ב- % ממגרש התכנית
417	16.45	445	ק.ק. 17.7 +גלריה
137	5.45	600	ק.א. 23.8
137	5.45	660	ק.ב. 26.0
137	5.45	8	ק.ג. -
137	5.45	-	ק.ד. -
137	5.45	600	ק.ה. 23.8
137	5.45	600	ק.ו. 23.8
137	5.45	552	ק.ז. 22
137	5.45	552	ק.ח. 22
137	5.45	552	ק.ט. 22
137	5.45	552	ק.י. 22
137	5.45	552	ק.יא. 22
137	5.45	487	ק.יב. 19.3
137	5.45	487	ק.יג. 19.3
137	5.45	552	ק.יד. 22
137	5.45	552	ק.טו. 22
137	5.45	552	ק.טז. 22
137	5.45	592	ק.יז. 23.8
137	5.45	600	ק.יח. 23.8
137	5.45	70	ק.יט. 2.7
3020 מ"ר	120%	9,565 מ"ר	380%

חלוקה לאזורים

האזור	הסימון בתשריט בדונם	שטח מגרש בדונם	תכנית הבנין ב %
מסחר + משרד' מותחם בקו כהה	1.193		
שפ"פ עם זכות מעבר	0.741		
חניון מתחת לבנין צבורי	0.583		
סה"כ	2.517		35%

הבנין הציבורי

האזור	הסימון בתשריט בדונם	שטח מגרש בדונם	שטח עיקרי ב % מהמגרש
שב"צ שטח לבנין ציבורי מעל הקרקע	0.583		105% תכנית 35%
סה"כ	0.583		105%

סה"כ

15. הוראות בניה ותכליות

תכליות	קוי בנין				מס' קומות
	חזית דר'	חזית מז'	צד צפ'	צד מע'	
מסחר משרד' משרד'	3.5 מ'	5.0 מ'	12.0 מ'	4.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ'	ק.ק.גל ק.א' ק.ב'
ק.טכ' ק.טכ' משרד' משרד'	5.0 מ'	5.0 מ'	12 מ'	4.0 מ'	ק.ג' ק.ד' 14+ ק'
ק.טכ'	5.0 מ'	5.0 מ'	12 מ'	4.0 מ'	ק' גג
					סה"כ 20 ק'

הערות: 1. תותר העברת שטחים מקומה לקומה תוך שמירת אופיו המדורג של הבנין בהתאם לנספח הבנוי ותוך שמירה על סה"כ אחוזי הבניה המותרים בתכנית זו - ובאישור הועדה המקומית.

2. (א) בשטח השפ"פ תרשם זיקת הנאה לציבור.
(ב) בשטח השפ"פ תותר כניסת רכב לפריקה ולטעינה כמסומן בנספח התנועה והבינוי.
(ג) לא תותר הקמת מבנים בשטח השפ"פ.
(ד) פיתוח השפ"פ הינו תנאי לקבלת תעודת גמר.

3. החניה בחניונים תת קרקעיים תתאפשר בקוי בנין 0 כל זמן שתובטח הסדרת הניקוז עבור שטחי הגינון והנטיעות בתחום התוכנית.

4. מותר מעבר מקורה בקומת קרקע ברחוב שטמפר, ברחוב וינגייט ובמעבר לכיוון השב"צ. שטח המעבר המקורה יווסף על שטחי השירות המותרים.

5. תותר בנית גלריה בקומת הקרקע ובתנאי כי תיחשב בתוך אחוזי הבניה.

6. הקומה הטכנית תכלול את שטחי השירות הבאים: חדרי מכוניות, חדרי מעליות, חדר מיזוג אויר וכדומה.

16. אופן הבנוי: הקוים המתחמים את הבנינים כפי שמופיעים בנספח הבנוי, מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים לא מהותיים בבנוי ובלבד שישמרו קווי הבנין, תכנית בנויה/פנויה וגובה המבנים על פי הוראות תכנית זו.

17. חניית מכוניות: מקומות החניה ייקבעו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובלבד שלא יפחתו ממקום חניה אחד לכל 27 מ"ר משרדים ומקום חניה

אחד לכל 25 מ"ר מסחר.

18. תכליות: א. שטח למסחר: בקומת קרקע וגלריה. משרדים: בקומות א', ב', וקומות ג' - טז'.
ב. בשטח הפרטי הפתוח תרשם זיקת הנאה לציבור. תותר כניסת רכב לפריקה ולטעינה כמסומן בנספח התנועה והבינוי. לא תותר הקמת מבנים בשטח השפ"פ.
ג. שטח לבנין צבורי - השטח המסומן בצבע חום בתשריט התכנית, מעל למפלס 0.00 יהיה שטח לבנין ציבורי. באיזור המסומן כשטח לבנין ציבורי יותרו התכליות המותרות על פי החוק לבנין ציבורי, למעט בית אבות ודיור מוגן. השטח מתחת למפלס 0.00 ישמש כחניון פרטי.
19. איכות הסביבה: כתנאי למתן היתר בניה, על המבקש יהיה להכין לאישור היחידה לאיכות הסביבה את המסמכים הבאים:
א. דו"ח אקוסטי אשר יזהה את מקורות הרעש בפרויקט, יתן הערכות רעש לסביבה ממקורות אלה ויציע פתרונות לעמידה בתקני הרעש.
ב. תוכניות אוורור החניונים התת קרקעיים עם חישובי החלפות אויר (עמידה בתקן).
20. נכים: יתוכננו ויותקנו רמפות ומעליות לתנועת נכים על עגלות עפ"י תקנות להסדר תנועה לנכים.
21. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מיתקני אספקת גז ושבילים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח תוכנית גינון ערוכה על ידי אדריכל נוף אשר תסדיר את שטחי הגינון ותכלול 30% מהעצים עצים בוגרים וכן נטיעות בתחום המדרכה בחזית הבנין. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית עדכנית.
22. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.
23. מבנים להריסה: לא ינתן היתר בניה למבנה המוצע במגרש בו מסומנים המבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
24. לוח זמנים ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה כחוק, שלבי הביצוע של רישום השטחים הציבוריים תוך שנתיים. תותר הקמת הבנין בשלושה שלבים: שלב א' - המרתפים. שלב ב' - קומות ק.ק', משרדים א' משרדים ב'. שלב ג' - יתר הקומות העליונות למשרדים.
25. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבנין בקומת קרקע או במרתף תת-קרקעי בתאום ובאישור תחברת החשמל.
26. שיפוי: היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה - לגבי הבנין המסחרי. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

27. חתימת היזם:

חתימת בעלי הקרקע:

ד.פ.י.ג. נכסים והשקעות בע"מ

דוידוב נכסים ודגן בע"מ

ח.פ. 51-196393-6



חתימת המתכנן:

28. חתימת הרשויות המאשרות:

המאשרים

חותמת

חתימה

תאריך

ק/176ספ'12

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית / ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה	
תכנית שינוי מתאר/מחצית מס' פת' 48/1205	
בישיבה מס' 4 מיום 25.1.98	
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לפי תוכנית/למתן תוקף	
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר
י"ר הועדה	