

4-13192

.2L
637726.017

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
21-06-2001
נתקבל
תיק מס':

המרכז
ב תכנון מקומי פתח-תקוה
ית מפורטת שנוי מתאר מס' פת/1205/44
לתכנית פת/2000; פת/1205

שם התכנית : תכנית פת/1205/44

מסמכי התכנית :
א. הוראות תכנית (4 דפים).
ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי מנחה.
ד. נספח תנועה וחניה.

כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

שטח התכנית : 2.096 דונם

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

השכונה, הרחוב : רחוב בר כוכבא.

גושים וחלקות :
גוש : 6377 חלקות : 25, 26 ;
גוש : 6361 חלקה : 412 (חלק) חלקה 413 (חלק)
צבי פרג הרצל 47 פ"ת טל : 03-9306191
היוזם :

בעלי הקרקע : שיא גל בע"מ הרצל 47 פ"ת, ושונים.

מחבר התכנית : שמעון דודה, אדריכל נורדאו 22 פ"ת 9311644

מטרת התכנית :
א. שנוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מסחרי מיוחד, מסחר ומשרדי.
ב. שנוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד, מסחר ומשרדים.
ג. שנוי יעוד אזור מגורים ג' לדרך.
ד. קביעת הוראות בניה באזור מסחרי מיוחד.
ה. הריסת המבנים הישנים.

יחס לתכנית אחרות :

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000/ על תקוניה, להלן תכנית המתאר, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות מתאר מקומיות ומפורטות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

רישום שטחים ציבוריים :

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח תקוה על פי סעיף 26 לחוק התכנון

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 108 (ג) לחוק
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
יידוע הועדה המקומית

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
מס' 29.11.01
ממתכננת המתח

14. אזורים והוראות הבניה:

מס' מגרש	האזור	הסמון בתשריט בצבע	שטח של מגרש	שטח בניה עיקרי מסחר ק"ק כולל גלריה	שטח משרדים עיקרי	תכנית קומת קרקע	מס' קומות מירבי	קו יבניו	סה"כ שטח עיקרי
2005	מסחרי מיוחד + משרדים	אפור מקוקו	604 מ"ר	% 25	מ"ר 151	% 220	מ"ר 1329	צפ' מז' 4 דר' קיר משותף	1480
2003	מסחרי מיוחד + משרדים	אפור מקוקו	665 מ"ר	% 25	מ"ר 166	% 220	מ"ר 1463	דר' ק"ק - ג 3.6 ק"ד 4.6 ק"ה-ו 5.6 צפ' קיר משותף	1,629
2004	דר' חלק חדשה	אדום	11	-	-	-	-	-	-
2001	דר' קיימת	חום	816	-	-	-	-	-	-
2002	סה"כ שטח תכנית		2,096					סה"כ שטח עיקרי	3,109

שטחי שירות: (באחוזים משטח עיקרי)

שטחי שירות תת קרקעיים			שטחי שירות על קרקעיים		
מס' מגרש	שטח שירות		שטח שירות מסחר	שטח שירות משרדים	סה"כ שטחי שירות על קרקעיים
	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר
2005	122.5	1813	50	75.50	872.50
2003	122.5	1996	50	83	961
סה"כ שטחי שירות תת קרקעיים		3,809			5642.5

הערות לטבלה:

- שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו לחניה, בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חדרי מדרגות.
- שטחי שירות העל קרקעיים ישמשו לבטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות ומעברים ציבוריים.

15. אופן הבינוי: הקוים המתארים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בלתי משמעותיים למגמות אלה בתנאי שישמרו: קו הבנין, התכנית הפנויה וגובה המבנים ע"פ תכנית זו.

תותר בנית חדרי שירות על הגג כחלק מאחוזי הבניה המותרים ע"פ טבלת זכויות הבניה.
הבניה בקיר משותף לפי נספח הבינוי ללא חובת איחוד חלקות.

16. שימושים ותכליות: מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים, מוסדות פיננסיים, שירותים ציבוריים כגון דואר, מוסדות בריאות ומעבדות: מרפאות שיניים, טכנאי שיניים, קליניקות יום לרופאים, בית מרקחת.

17. תנועה וחניית מכוניות:

- א. החניה לכל מגרש תנתן בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ב. החניה כחניונים תת קרקעים תתאפשר בקו -0- כל זמן שיובטח שטח לגינון מעל מרתפי החניה כולל פתרונות לניקוז.
- ג. לא תתאפשר בליטת תקרת המרתף מעל קומת הקרקע כשהחניון חורג מקונטור המבנה שמעליו.
- ד. הכניסה למרתפי החניה דרך מגרש ב' ויציאה דרך מגרש א' תנתן זכות מעבר למרתפי החניה בין המגרשים.
- ה. לא יוצא היתר בניה בלא התחייבות היזם לביצוע מתקני החניה.
- ו. כחלק מהיתר הבניה תוגש תכנית יצרן המתקן הטכני המיועד למרתף שתקבע את הגובה הדרוש להפעלת המתקן (ז"א גובה המרתף). ומידות הרוחב בין עמודים ורוחב המעבר הפנוי שדרושים לסוג המתקן שנבחר.
- ז. קומת המרתף הראשונה לא תוצמד לשום גורם ותשאר פתוחה לציבור.
- ח. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע תיאום רשמי עם המבקש להבטחת תוואי תת קרקעי של הרכבת.

19. איכות הסביבה: רעש: מערכות המיזוג במבנה ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש לבתי המגורים הגובלים בפרוייקט ממזרח. לא תאושר התקנת מתקני קירור (למעט מזגנים) על הקירות החיצוניים של המבנו כלי אצירת אשפה יהיו מקורים וימוקמו כך שלא יהיו מטרד חזותי ו/או אקוסטי לבנייני המגורים השכנים.
חניה: פתחי האורור של החניונים לא יופנו אל בתי המגורים אלא ימוקמו בצורה שלא תהווה מטרד.
פתחי הכניסה ויציאה של החניונים יתוכננו כך שלא יגרמו מטרד לבנייני המגורים.

תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה.

20. הריסה: לא ינתן היתר בניה למבנים בתחום המגרש אלא לאחר שיהרסו המבני המיועדים להריסה.

21. גינון: א. על השטח שאינו בנוי ואינו משמש לשבילי ודרכי גישה למבנים, יבוצע גינון באישור הועדה המקומית.
ב. שטח התכסית הפנויה לגינון לא תפחת מ- 300 מ"ר.

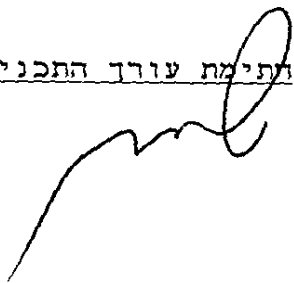
22. היטל השבחה: הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה ע"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

23. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי ביצוע הפקעות תוך 3 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

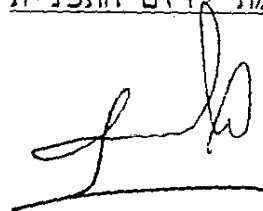
דף חתימות:

תאריך
20.6.01

חתימת עורך התכנית



חתימת גוזם התכנית



תאריך

חתימת ועדה מחוזית

חתימת ועדה מקומית (מליאה)