

40140

חוק התכנון והבניה תשכ"ה

מספר תכנון

מס' תכנון בנין עיר פתח - תקוה

מס' תכנון

תכנית בנין ערים מפורסת פת/1204/8

מס' תכנון המוסדות

- 1. תקומה - פתח-תקוה
- 2. נפה - פתח-תקוה
- 3. חלקות

הנ"ל כפי שהוצגה לראשונה בפני ועדת התכנון והבניה ביום 18/12/75
 163,164,104
 63,50,24,2,1
 49,48,47,46
 154,125,132,131,130,117,69,68,53,50,24,2,1
 162,110,116,15,14
 100,157,156,104,63,62,61,54,53,52,51,50
 40,41,38,37,36,35,34,33,32,31,30

- 4. מס' התכנון
- 5. גבולות התכנית
- 6. הצפויים
- 7. תיווך
- 8. הסמכון

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה
 תכנית מאושרת מס' 8/1204/כ
 בישיבה מס' 53 מיום 9.2.64
 הוחלט לשנות את תוכנית התכנון
 מהנדס יושב ראש

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מח' הא.כ.כ.כ
 מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
 תכנית לפיתוח
 הועדה המחיתת בישיבתה מס' 60
 מיום 15.6.70
 להכניח תוכנית לעיל.
 יושב ראש הועדה

הטכניה לטור הלוי
אשור פנ"ל של המועצה

ה"כ"כ פנ"ל של הוועדה המקומית לתכנון והבניה
אשור פנ"ל של המועצה

מס' תכנון המוסדות

מס' תכנון המוסדות

9. מטרת התכנית: קביעת בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכפר המיסודים והסביבה. הרחבת דרכים ציבוריות קיימות או ביטולן, התוית דרכים צבוריות ופרטיות חדשות, הריסת מבנים קיימים, קביעת חניונים פרטיים, הרחבת הככר. קביעת אזורים.

10. הפקעות: שטחים המיועדים לדרכים צבוריות חדשות, להרחבת הככר ולהרחבת דרכים צבוריות קיימות, מיועדים להפקעה.

11. התסריט המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו וכולל:
 גליון מס' 1 קב"מ 1-625
 גליון מס' 2 קב"מ 1-625

12. תכנית בינוי: תערך תכנית בינוי עם עיצוב חזיתות הבנינים סביב הככר. הוראות בניה לגבי מקומות של הבנינים, קומות ופרטים אחרים.

13. הוראות בניה: באזור מסחרי מיוחד: אחוזי הבניה: 160% או יותר, כמפורט להלן. מספר הקומות: כמסומן בתכנית בנין ערים מפורטת זו. השמוש: בקומה א' חנויות, לא יותר מ-40% משטח המגרש. מעליה משרדים ומגורים, לא יותר מ-30% משטח המגרש בכל מקום. לא תותר קומה מסחרית מעל קומת המגורים, בכל קומה יהיה שמש אחיד. איתור החזיתות והבנינים לפי תכנית הבינוי.

באזור מגורים "ג": הוראות הבניה כמו בתכנית המתאר.

14. פרוט שטחי הבניה: להלן פרוט שטחי הבניה למגרשיהם:

גודל / שטח המגרש מס' הקומות-תאור כללי אחוזים חזית חלקה במ"ר (ברוטו) אחיות כוללים

גודל	שטח המגרש	מס' הקומות-תאור כללי	אחוזים	חזית	חלקה
6375	567	אזור מסחרי מיוחד	160%	ח.א.	104
104		3 קומות מעל ק' חנויות עם קולונדה לרח' פינסקר			
163	575	אזור מסחרי מיוחד, ללא שינוי			
164	575	אזור מסחרי מיוחד, 3 קומות מעל ק' חנויות עם קולונדה. הפקעה לטובת חלקה 104	160%	ח.א.	
6377	2007	שני מבנים נפרדים: מבנה נפרד ברח' פינסקר בגובה 4 קומות. מבנה ברח' שטמפר פנת פינסקר הכולל: חנויות, ק. משרדים, ק. ביניים מפולשת, 8 קומות למגורים או משרדים הכל כמסומן בתכנית.	250%	ח.א.	
2087		ק. חנויות, ק. משרדים, ק. ביניים מפולשת, 8 קומות למגורים או משרדים כמסומן	250%	ח.א.	
1102		קב"ל	250%	ח.א.	
20		קב"ל	250%	ח.א.	

חזית אחידה	אחוזים כוללים	מס' קומות-תאור כללי	שטח מגרש במ"ר (ברוטו)	גוש/חלקה
-	160%	4 קומות	1130	49
-	160%	3 קומות מעל קומת חנויות עם קולונדה	819	50
ח.א.	160%	3 קומות מעל קומת חנויות עם קולונדה	874	117
ח.א.	160%	3 קומות מעל קומת חנויות עם קולונדה		גוש <u>6377</u>
ח.א.	160%	4 קומות מעל קומת חנויות ללא קולונדה	600	53
ח.א.	160%	4 קומות מעל קומת חנויות ללא קולונדה	144	131
ח.א.	160%	4 קומות מעל קומת חנויות ללא קולונדה	464	130
ח.א.	160%	כ"ל		גוש <u>6378</u>
ח.א.	160%	ללא שברי, 3 קומות מעל ק. חנויות עם קולונדה.	606	46
ח.א.	160%	כ"ל	936	47
ח.א.	160%	4 קומות מעל ק. חנויות (תוספת קומת) בתנאי שתיוועד חניה לפי התכנית	815	48
ח.א.	160% + 300 מ"ר	מ"ר 300 + 160%	3548	49
ח.א.	160%	3 קומות מעל ק. חנויות + ק. רביעית מעל הגוש הפונה לרח' ח. עוזר. החלק הצהוב לפי אזור מגורים ג'. מ"ר 220 +		גוש <u>6379</u>
לפי קיום	160%	3 קומות מעל ק. חנויות	1916	14
-	225%	ק. חנויות, ק. ביניים, 12 קומות+ק. גב, הכל בהתאם לתכנית.	2708	15+216
-	160%	3 קומות מעל ק. חנויות	999	גוש <u>6380</u> 50
ח.א.	160%+120	3 קומות מעל ק. חנויות וקומת רביעית בחלק הפונה לככר בשטח 120 מ"ר, בתנאי שישלם לחזית אחידה. מ"ר 120+160%	1403	51
ח.א.	160%	4 קומות מעל ק. חנויות בחלק הפונה לככר ברוחב 13 מ'. השאר ג-4 קומות בלבד. מ"ר 500+	2412	52

חזית אחידה	אחוזים כוללים	מס' קומות-תאור כללי	שטח המגרש במ"ר (ברוסר)	גובה / זמן
------------	---------------	---------------------	------------------------	------------

לצד הככר 4 קומות מעל ק. חנויות לאורך המגרש וברוחב 13 מ'. נוסף מבנה מאחור יחד עם חלקה 54 (ראה להלן)

1479

53

ח.א.

לצד הככר 4 קומות מעל ק. חנויות לאורך המגרש ברוחב 13 מ' נוסף מבנה מאחור יחד עם חלקה 53. המבנה מאחור יהיה בן קומת חנויות אחת ומעליה מבנה בן שש קומות מעל קומה מפולשת. הכל בהתאם למצוין בתכנית המפורטת.

1472

54

ח.א.

לצד הככר מבנה בן 4 קומות לאורך המגרש וברוחב 13 מ'. ק. קרקע בשארית ריקה ומשמשת למעבר כביש ומדרכה

1496

גומ 6380

61

ח.א.

3 קומות מעל ק. חנויות בהתאם לתכנית.

157

חלקות 53, 54, 61, 157 יהיו בבעלות אחת. אחוזי הבניה יחשבו בצורה כוללת ויהיו בגובה 160% מ-75% של השטח הכולל של החלקות ועוד 530 מ"ר בניה ברוסר ובניין לצד הככר. לבנין הגובה בן 6 הקומות יבחנו אחוזי בניה נוספים לעדוד הגובה.

לצד הככר מבנה בן 4 קומות מעל ק. חנויות לאורך המגרש וברוחב 13 מ'. נוסף מבנים מאחור בגובה 3 קומות מעל קומת חנויות, בהתאם לתכנית.

ח.א. 160% + 195 מ"ר

1572

4 קומות מעל ק. חנויות לרוחב המגרש ובעומק 13 מ'. היתרה מאחור. 195 מ"ר + 160%

ח.א. 160% + 195 מ"ר

160

כנ"ל אבל לרוחב המגרש פחות 4 מ' בלבד. 180 מ"ר + 160%

ח.א. 160% + 180 מ"ר

3115

106

לפי שטח מסחרי מיוחד ללא שברי

ח.א. 160%

חזית אחידה	אחוזים כוללים	מס' קומות-תאור כללי	שטח המגרש במ"ר (ברוסר)	שטח חניה
------------	---------------	---------------------	------------------------	----------

ח.א.	160%	במקרה של הריסת ובניה מחדש יבנה לפי חזית אחידה. 4 קומות מעל קומת חנויות לצד הככר, השאר 3 קומות	632	35
ח.א.	200%	4 קומות מעל ק. חנויות לרוחב המגרש ובעומק 13 מ+בנין 4 קומות מאחור.	945	35
ח.א.	200%	4 קומות מעל ק. החנויות לרוחב המגרש ובעומק 13 מ' + 4 קומות מאחור.	1075	35
-	-	בית כנסת קיים, ללא שנוי	382	35
ח.א.	200%	4 קומות מעל ק. חנויות לצד הככר, לפי התכנית.		

שטחי הבנין המצוינים במ"ר הם ברוטו כולל מרמסות.

לא ינתן היתר בניה בחלקה, אלא לאחר הריסת כל הבנינים הקיימים באותה חלקה שנועדו להריסה לפי תכנית זו.

נוסף על שטחי החניה המופיעים בתכנית זו, תקבע בתכנית הבניה החניה לגבי כל בנין ובנין בהתאם לאופיו, ובהתאם לדרישות משוד התחבורה. מתחת לכרר המיסדים תורשה הקמת חניון צנורי לפי דרישות המפקח על התעבורה.

חניה : 6