

04/04/05
Let647-1

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה
תכנית שינוי מתאר מס' פת' / 178 / 3 א'
שינוי לתכנית מתאר מס' פת' / 2000 / ולתכנית מס' פת' 3/178

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת' / 178 / 3 א'.

2. מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית (ערוכות ב- 5 עמודים)
ב. התשריט הערוך בקנה מידה 1:500 ו- 1:250 הכולל נספח בינוי
וכל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח התנועה הינו נספח מנחה למעט תקן החניה אשר יהיה מחייב.

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית:

4,326 מ"ר

5. תחולת התכנית:

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

6. גושים וחלקות:

גוש 6386 חלקה 200 (חלקי)

גוש 6386 חלקה 203

7. היוזם:

מפעל פועלי פתח-תקווה בע"מ.

רח' ההסתדרות 19 פ"ת

טלפון: 03-9395105 03-9395905

8. בעל הקרקע:

מפעל פועלי פתח-תקווה בע"מ.

רח' ההסתדרות 19 פ"ת

טלפון: 03-9395105

9. מחבר התכנית:

ש. גילר - י. לדרמן, אדריכלים ובוני ערים.

נבדק וניתן להעביר / לאשר
החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
13.7.05
תאריך
מס' 277
התאריך
מס' 277
מס' 277
מס' 277

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 178/3 א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והחליטה
ביום 13.7.05 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

רח' הרב פרידמן 51 ת"א טלפון: 03-6050882

10. מטרת התכנית:

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח תקווה כדלקמן:

- א. שינוי יעוד מאזור המיועד לאולם כינוסים מסחר ומגורים מיוחד לאזור מגורים עם מסחר במגרש ב' ואזור מגורים מיוחד במגרש א'.
- ב. קביעת הוראות בניה.
- ג. חלוקת המגרש ל- 2 מגרשים נפרדים – א' ו-ב'.
- ד. קביעת זיקות הנאה למעבר במגרשים.

11. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקווה פת/ 2000 (על תיקוניה) להלן תכנית המתאר. במקרים של סתירות בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מתאר מקומיות ומפורטות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.

12. אופן הבינוי:

נספחי הבינוי המופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים והקלות למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

13. חניית מכוניות:

מקומות החניה יקבעו בתחומי המגרש במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה, ובלבד שלא יפחת מזה המסומן בנספח החניה בתכנית זו.

14. תכנית פיתוח:

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח וגינון לשטח. התכנית הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן לרבות נטיעת עצים בוגרים. התכנית הנ"ל תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. התכנית הפנויה מבינוי עילי, מיסעות וריצופים תהיה 30% לגינון בלבד.

15. האזורים והוראות הבניה:

בשטח המגרש תחולנה ההוראות כמצוין בטבלה המצורפת ביחס לחלוקה לאזורים אחוזי הבניה, גובה הבניה וקווי הבנין.

יעוד בתכנית	סימון יעוד (צבע)	שטח המגרש	תכנית כנויה	שטח עיקרי		שטח שרות		סה"כ שטחי בניה שרות+עקרי	מס' הקומות	גובה	מס' יח' דיוור כולל	קווי בנין			אחוז שטח פנוי לגינון	צפיפות מס' יח' לדונם
				מפלס כניסה	מפלס מתחת כניסה	מפלס כניסה	מפלס מתחת למפלס הכניסה					קדמי	צדדי	אחורי		
מגורים מיוחד מגרש א'	צהוב עם אלכסונים ירוקים	1883 מ"ר	30%	4110 מ"ר 218%		1280 מ"ר 68%	1750 מ"ר 92%	7140 מ"ר	8 + קומות גג מעל קומה מפולשת ומרחף חניה	37.65 מ'	32 יח"ד בשטח ממוצע 119 מ"ר 2 יח"ד בשטח 150 מ"ר	5	4 מ' עד 4 קומות לכל קומה נוספת 90 ס"מ לקומה	0	30%	18 יח"ד לדונם
מגורים עם מסחר מגרש ב'	צהוב עם מסגרת אפורה	2443 מ"ר		מצב קיים	מצב קיים	מצב קיים	מצב קיים	מצב קיים	9 מעל 2 קומות מסחריות	48 מ'	34 יח"ד	מצב קיים	מצב קיים	מצב קיים	מצב קיים	15 יח"ד לדונם

- א. תשמר תכנית פנויה מבינוי, חניה עילית, מיסעות וריצוף 30% לגינון בלבד.
 ב. מועדון הדיירים יחשב כשטח עקרי.
 ג. שינוי בגובה הבנין באופן שהגובה המבוקש למבנה בתת מגרש א' יעלה על הגובה של הבנין הקיים בתת מגרש ב' יהווה סטיה ניכרת (לא כולל מתקנים טכניים על הגג)

16. היטל השבחה:

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

17. אי התאמות בשטחים המדודים:

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965, אם שיעור אי התאמה לא עלתה על השיעורים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5.2.96.

18. חדר טרנספורמציה:
חדר הטרנספורמציה ימצא בתוך הבניין בקומת קרקע או במרתף תת-קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל.
19. חצר משק ומעבר שירות:
מעבר השרות המשותף לחצר המשק יקורה בגגון. כמצוין בנספח הבינוי עקרוני ובמתכונת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה. כמו כן תקורה חצר המשק במקום המצוין בתשריט בקירוי והפרדה אשר תאושר ע"י המהנדס והיחידה לאיכות הסביבה.
20. חומרי גמר:
ציפוי חוץ של הבניין יהיה בחומר ציפוי קשיח עפ"י אישור אדריכל העיר.
21. פינוי אשפה:
יידרש חדר להצבת מכולה או דחסן בקומת הקרקע עפ"י דרישת ואישור האגף לתברואה. גודל ביתן האשפה לא יפחת מ- 35 מ"ר ומיקומו יהיה נגיש לתמרון משאית הפינוי.
22. מסתורי כביסה:
מסתורי כביסה לא יהיו בכוון הרחובות.
23. זיקות הנאה למעבר:
למגרש א' תהיה זיקת הנאה למעבר כניסה לחניון התת קרקעי בתחום מגרש ב' כמצוין בתשריט, לרבות מעבר במרתף.
למגרש ב' תהייה זיקת הנאה למעבר כניסה בתחום מגרש א' לחצר שרות משותפת כמצוין בתשריט.
24. קוי בנין צדדיים:
קווי בנין צדדיים עד קומה רביעית יהיו 4 מ' ומעל קומה רביעית תוספת של 90 ס"מ נסיגה לכל קומה.
25. קווי בנין למרתפים:
קוי בנין למרתפים יהיו עפ"י תכנית פ"ת/ 2000 / ד' ובלבד שינתנו פתרונות ניקוז וחלחול מי נגר לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית פ"ת.
26. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק.



יוזם התכנית:

תאריך:

עורך התכנית:

גילר לדרמן-אדריכלים בע"מ
קהילת ונציה 8 ת"א 69400
טל: 03-6443306 פקס: 03-6443328

תאריך:

26.7.05

בעלי הקרקע:

אביעל בע"מ
פתח תקוה בע"מ

תאריך:

1.8.05

אישור הועדה המקומית:

תאריך:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פת	1/3/178	
בישיבה מס'	37	מיום 7.11.99
הנחלס להמליץ בפני הועדה המחוזית		
לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנחל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	ראש הועדה

אישור הועדה המחוזית:

תאריך: