

מס' 415 - 1/1278/1

4000434

משרד הפנים
 מינהל מחוז המרכז - רמלה
 16-04-1992
נתקב
 ניצח מס.

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
 תכנית בנין עיר מס' פת/במ/1278/1
שינוי לתכנית בנין עיר פת/1278
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה התש"מ 1990)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/במ/1278/1
2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 26,958 מ"ר.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: דרומה מרח' עין גנים. חלק הצפוני של גוש A בתכנית בנין עיר פ"ת/1278 וחלק מגוש D בתכנית בנין עיר פ"ת/1278.
7. גושים וחלקות: גוש 6401 חלק מחלקות 6, 16, 19
8. הירוזים: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה, עיריית פ"ת, טל: 03-9371234. סנאורה בע"מ רח' הבונים 2, רמת-גן טל: 03-5751380.
9. בעלי קרקע: נעמה כרמל, שושנה אושרוביץ, חנה פרס ואחרים אצל: עו"ד אהרון מלצר, רח' הדסה 19, ת"א טל: 03-223131.
10. המבצע: סנאורה בע"מ, רח' הבונים 2, רמת-גן טל: 03-5751380.
11. מחבר התכנית: אדם איל דני איל אדריכלים, תל-אביב, רח' סירקין 34, טל: 03-228663.
12. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות חלק מתכנית בנין עיר פת/1278 כדלקמן:
 א. לבטל חלק מכביש פנימי קיים ולהתוות תוואי חדש לחלק זה של הכביש.
 ב. שנוי יעוד באזור מגורים א' מיוחד ואזור מגורים ב' מיוחד.
 ג. קביעת הוראות בניה באזורי מגורים א' מיוחד וב' מיוחד.

מס' 415

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"מ 1990
אישור תבנית מס' (מ/במ/1278/1)
 הועדה לבניה למגורים (מס' 49)
 החליטה ביום 16.3.92
 מינהל מחוז המרכז

13. יחס לתכנית המתאר: על התכנית יחולו הוראות תכנית מתאר פת/2000 במידה ולא שוננו בתכנית זו.

14. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכנית מפורטת בחוץ גבולות התכנית אשר קבלה תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשאר בתוקף מלבד השנויים המוצעים בתכנית זו.

15. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף-26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

16. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביהם לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

קווי בניין			סה"כ שטח בניה	מס' קומות	שטח בניה בקומה ב-%	שטח מינימלי של מגרש	הסמון בתשריט בצבע	האזור
אחור	צד	חזית						
6	3	לפי תשריט	175 מ"ר ליח"ד + מרתף	2	35%	500 מ"ר	כתום	מגורים א' מיוחד
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	125 מ"ר ליח"ד בממוצע יח'דופלקס 180 מ"ר	לפי התשריט		לפי התשריט	חכלת	מגורים ב' מיוחד

הערות:

- (1) במגרשים 8, 21, 22: דופלקסים צמודים, סה"כ 4 יח' בכל מגרש, ב-4 קומות.
- (2) במגרש 29: יותר שטח מסחרי 600 מ"ר. תותר בנית חניה תת-קרקעית בת קומותיים במסגרת קווי המגרש. תותר הקמת בריכת שחיה בחצר, כולל מבנה שרותים וחדר מכונות. יותר קרוי קל של הבריכה.
- (3) מרתפים: תותר בנית מרתף מתחת לכל בנין עד לקונטור הבנין.
- (4) במגרשים 23-28: תותר בנית מרפסת גן בקומה א' אשר תהווה קרוי לחניה כמסומן בתשריט הבינוי, עד לקו מגרש.
- (5) חדרי בטחון: אינם נכללים בשטח הבניה.
- (6) לא תהיה אפשרות לחלוקת דירות הדופלקס לשתי יחידות נפרדות.

17. אופן הבינוי: עפ"י תכנית הבינוי שבתשריט. הועדה המקומית רשאית לאשר שנויים בבינוי בתנאי שמירה על קווי בנין.
18. חניית מכוניות: החניה לכל מגרש תותר בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס העיר.
19. תכנית פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
20. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.
21. הגנה אקוסטית: במגרשים 1-8 תבוצע הגנה אקוסטית ע"י קיר בטון בגובה 1.80 מ' בצידם הדרומי.
22. שטח מגרש מינימלי: כמפורט בתשריט.
23. שלבי ביצוע:
א. תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה.
ב. תחילת ביצוע התכנית יחשב אם בוצעו:
(1) כל התשתית.
(2) 50% משלדי הבנינים.