

202201

100%  
כ"ל

מסמך: A 1725

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח - תקרה  
תכנית בנין עיר מס' פתח/1278.  
שינוי לתכנית מתאר

- 1. שם התכנית: תכנית זו ותקרא תכנית בנין עיר פתח/1278.
- 2. **ו ש ר י ט:** התשריש המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנורגעים לתכנית ולתשריש גם יחד.

- 3. **אבולות התכנית:** אבולות התכנית מטרומנים בתשריש בקו כחול כהה.
- 4. שטח התכנית: 189.459 דונם.
- 5. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על שטח המוצחם בקו כחול כהה בתשריש המצורף לתכנית.

משרד המרחב  
מחוז המרכז  
תל אביב

- 6. **השכונה הרחוב ומספרי הבתים:** עין גנים, הצנחנים, הבאר דרך ירושלים.
- 7. **גושים וחלקות:** גוש 6401 חלקות 1,3,4,5,6,8,9,10  
גוש 6406 חלקות 14,15,16,18-23  
גוש חלקות 34,47,48,59,60,63

משרד המרחב מחוז המרכז  
תקרה חלק התכנון והכניסה תשכ"ה-1965  
משרד התכנון מס' פתח/1278  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 27.1.91 לאשר את התכנית  
סגן מנהל תכנון  
י"ר הועדה המחוזית

- 8. **ה י ר ו ט:** הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקרה
- 9. בעלי קרקע: ש ו ר י ט.
- 10. **מחבר התכנית:** עיריית פתח-תקרה.

- 11. **מטרות התכנית:** תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח - תקרה כדלקמן:  
א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח לבנין ציבורי שטח ציבורי פתוח, שטח לספורט ודרכים.  
ב. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' מיוחד ואזור מגורים ב' מיוחד.  
ג. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מסחרי רובעי.  
ד. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש, עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' וסעיף 125 לחוק התכנון והבניה ותשכ"ה-1965 בהסכמה וללא הסכמת הבעלים.

12. יחס לתכניות המצארי: על תכניות זו ותכולתה הוראות תכניות מצארי מקומיות פומח - תקנה מס' פמ/2000 על תיקונה להלן תכניות המצארי, במידה ולא שונר בתכניות זו.

13. יחס לתכניות מפורטות בתוקף: תכניות מפורטות בתוך אבולות התכניות אשר קבלו תוקף לפני שתכניות זו קבלה תוקף, ומשארנה בתוקף, מצבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.

14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכניות זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרישות המקומית וירשמו על שם עיריית פומח - תקנה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

15. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואזורי הבניה.

עדות כ"ח יאירי הנדסה  
אגף תכנון עיר

האזור	הסמך	שטח	שטח	מס'	סה"כ	ק	י	י
בוצרית	מנימלי	בניה	קומות	שטח	בניה	ב	נ	ן
מצב	של	בקומה						
	מגוש	ב-%				חזית	צד	אחור
מגורים	כפרים	0.5		2	160	לפני	3	6
א'	דונט				מ"ר	תשריט		
מיוחד					ליח"ד			
					מגרות			
מגורים	מסכות	1.0			125	לפני	4	6
ב'	דונט				תכנית	תשריט		
					הבינוי	ליח"ד		
מסחר	מפור			2	8800	לפני	4	
רובעי	תשריט				מ"ר	תשריט		
בנין	חום	1 דונט	35%	3	105%	לפני**	4	6
ציבורי						תשריט		

14.4.91

\*\* בשטח המיועד לבנין מספר תוזה בניה במרחק של 10 מ' לפחות מאזור מגורים א' מיוחד.

\*\*\* בחלקות 63, 60, 59, 34, 47 יחולו הוראות בנויות של אזור ב' עפ"י תכנית המצארי פמ/2000.

16. אופן הבינוי: א. תכנית הבינוי המצורפת מהרה חלק בלתי נפרד מהתכנית. יורשו שינויים קלים בלבד מתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית.

ב. גרות בנייני המגורים יקורו באגרות רעפים.

17. טבלת שטחים ודכויות בניה לחלקות 5-3, 1, 6, 15, 14, 10-8.  
 כפי שמופיעה בתשריט ובנוסף לכך תותר בניה שטחים מסחריים כדלקמן: בגוש A 600 מ"ר בגוש 18-20, 23 בגוש 6401.  
 בגוש D 8800 מ"ר (מרכז רובעי).

18. טבלת שטחים לחלקות 34, 57, 58, 59, 60, 63 בגוש 6406.

עודות פית' פנתל והתוסח  
 אצל תכנון על

מ צ ב - ק י ט				מ צ ב - מ ר ע			
חלקות	שטח כולל	מ"ר אזור מגורים	מ"ר אזור מגורים	מ"ר אזור מגורים	מ"ר אזור מגורים	מ"ר אזור מגורים	מ"ר אזור מגורים
34	3852	2492	1160	200	2492	1360	1360
47	1279	979	300	1119	160	160	160
48	656	656	656	656	16	16	16
59	1221	1001	220	1121	100	100	100
60	1221	921	300	1101	120	120	120
63	695	435	260	90	605	605	605
סה"כ	8924	5828	1160	1936	2000	1001	1001
אחוזים	100%	65,31%	13%	21,69%	22,41%	11,22%	11,22%

19. איחוד וחלוקה מחדש: לשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה תוכנן תכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש לפי הוראות פרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בהסכמה, או ללא הסכמת הבעלים.  
 חלוקת המרחמים הינה חלוקה סופית של השטחים.

20. חניית מכוניות: החניה לכל מגרש תנתן בהתאם לתקן ולשביעות  
רצון מהנדס העיר.

21. תכנית פזוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר  
תכנית פזוח לאותו השטח. תכנית הפזוח הנ"ל  
תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה  
סניטריות ומים, ואורה, גדרות, קירות תומכים,  
טידורי אשפה, מוצקנים לאספקת גז, שבילים  
ושטח מגונן, תכנית הפיזוח תוכן על רקע של  
מפה טופוגרפית.

22. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י  
החלטות השלישית לחוק התכנון והבניה כותנאי  
למתן היתר בניה.

20. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים  
מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל  
המבנים המסומנים להריסה בשריט. ההוצאות  
הכספיות עבור הפינוי יחולו על מבקש היתר  
הבניה.

23. שטח מגרש צינימלי: שטח מגרש הצינימלי יהי בהתאם למופיע  
בתכנית פרט לאוצט המגרשים הקיימים  
ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור  
והשטח הנותר קטן מהשטח המוצר.

24. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק.

שלב הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים.

<b>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965</b>	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה	
תכנית שטח-מגור / מפורטת מסי פת /	1278
בשיבה כסי-..... מיום	14 13.1.88
הוחלט להמליץ בפני הועדה המנהלית לתכנון ולבניה, להפקדה, למתן חוקי.	
מנהל אגף תכנון עיר	מנהל העיר
יחיד הועדה	