

ח,ה
2522 י.ג.
18/8/79 ח.ח

4003402

דוקימת מס' והגניה תשכ"ה-1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה פרד-1 קדוה	
חכנון מס' 1211	מס' 77,84,85
10/11/75 מיום	
החלטה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	
5/11/76 למתן תוקף	
יושב ראש	מנהל מד' מ. נרס הער

מחיר המכר
פרט תכנון מקומי בתח-תקרה.

מס' 1211/בת
מס' 23/1002/בת

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	א.ר.ס
מרחב תכנון מקומי	בתח-תקרה
תכנית	מס' 1211/בת
הועדה המחוזית בשיבתה ה	מס' 23/1002/בת
מיום	15.11.75
להכניח הזקרת לעיל	החליטה לתת תוקף
סגן מנהל כללי לתכנון	יושב ראש

3

מכתב תכנון מקומי פתח - תקרה.

תכנית בנין עיר מפורטת מס' פת/1211

ושינוי לתכנית מתאר מס' פת/1002/ב3.

תכנית זו תקרא "תכנית בנין עיר מפורטת מס' פת/1211 ושינוי לתכנית מתאר מס' פת/1002/ב3.

המשרדים המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250, מחנות חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

466 דונם.

תכנית זו מחול על השטח המוחזק בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

לערוך תכנית בנין עיר מפורטת ושינוי לתכנית מתאר מקומית מתח-תקרה, פת/1002/ב3, ביחס לשכונת מגורים חידושה בשם "עין גנים", כולקמן:
א. איתור שטחים לבנייני מגורים.

ב. איתור שטחים לחנויות למסחר יום-יומי.

ג. איתור שטחים לבניית מבנים לשמוש צבורי כגון בתי-ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים, חתנות לאס וליילד ותרמאות.

ד. איתור שטחים ציבוריים מתוהים עבור גינות ציבוריות, מגרשי משחקים ושבילים להולכי רגל.

ה. תמונות דרכים, דוחנן וקווי בנין קדמיים לתוון חודכים.

ו. קביעת חלקות בהן מנוצת התכנית רק לאחר הגשת תכנית עפ"י סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

7. כמיסות לתכנית המתאר

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/1002/3 על תיקונייה, להלן תכנית המתאר, וזאת ברסד להוראות שבתכנית זו. במידה וחוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר, תקבענה הוראות תכנית זו.

8. יחס לתכנית מפורטת במקד

מכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף או תופקדו לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשאונה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי צבד וקוי בנין קדמיים.

9. תכנית פתח

לא ינמן הימר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתח לאותו השטח. תכנית הפתח הנ"ל תכלול: פארון הבניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תופכים, סדרי אשמה, מתקנים לאספקת גז, שבילים וטסח מגובן. תכנית הפתח תוכן על דקע של פתח מצבית הכוללת פוטוגרפיה.

10. חזית מסחרית

בחלקות המסומנות במשריט עם חזית מסחרית, מותר לבנות שפחים לשטוט מסחרי בהתאם ללוח בדלקמן:

גוט	חלקה	שטח מותר לבניה כשימוש מסחרי (מ"ר).
6384	220	150
	223	150
6405	217	250
	218	200
6406	11	150
	235	150
	236	150
סה"כ		1200

הימר בניה בחלקה בעלת חזית מסחרית ינמן לאחד אישור תכנית בנין ופיצוב ארכיטקטוני.

הועדה המקומית תמיה רשאית לגבות מס השבחה מבצלי הקרקעות עבור השבחה הקרקע הנובעת מתכנית זו, בהתאם לחוק.

לפרוט הוראות תכנית זו בענין קוי בנין, קוי בנין קדמיים קטנים מהמסוג ~~תכנית~~ וכלולים בהיתרי בניה אשר חוצאו לפני שתכנית זו הפקדה, ישארו בחוקר.

תכנית בנין הכלול:

- א. מיתור וגובה הבנינים והמרווחים ביניהם.
- ב. הנישות לכלי רכב, וסדרי החניה.
- ג. מיתור שטחי מסחר (בחלקות בעלות חזית מסחרית).

הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז המרכז, מוסמכת לאשר תכנית בינוי לאחר המלצת הועדה המקומית.

באזור המסומן בתשרים בצבע תכלת מוקף במסגרת כחומה, המיועד לאזור לבינוי מיוחד, תוכן תכנית בינוי. באזור לבינוי מיוחד מותר להציב מבנים שגובהם יותר מ-4 קומות, בתנאי שהצפיפות לא תעלה על 12 יחידות לדונם נטו, ובתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על המותר באזור מגורים ב', פרט להטבת של 21% תוספת עבור כל קומה מעל ל-4 קומות ובתוספת 5% עבור מעלית. זכויות הבניה עפ"י 60% מסטח ברוטו המקורי.

בחלקות מס' 210, 211 בגוש 6406 המסומנים בתשרים בצבע תכלת עם קווקו אלכסוני בצבע כחום, מותר לבנות 6 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, בתנאי שהצפיפות לא תעלה על 12 יחידות לדונם נטו ובתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על המותר באזור מגורים ב', פרט להטבת של 21% תוספת עבור כל קומה מעל ל-4 קומות ובתוספת 5% עבור מעלית.

ביצור התכנית בחלקות 21, 42 בגוש 6405 יהיה רק לאחר תגשת תכנית עפ"י סימן ז' לחוק התכנון והבניה

11. מס השבחה

12. קוי בנין

13. תכנית בנין

14. מיתור תכנית בינוי

15. אזור לבינוי מיוחד

16. אזור מגורים מיוחד

17. תכנית עפ"י סימן ז' לחוק

מדרכים הסומגים בתחריט המצורף במספרים 1 ו-2
אין להמיר כניסה לחניה למגרשים גובלים.

18. סדרת תחנה

19. חניית להריסה

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומגים מבנים
להריסה אלא לאחר פינוי והריסה כל המבנים המסומגים
בתחריט, לדבר המבנים בשטח המגרש שהופרש לצרכי
ציבור. החוצאות הכספיות עבור הפינוי וההריסה יחולו
על מקש היחיד הבניה.

שטחים המיועדים בתכנית זאת לצרכי ציבור בחתום
לפרק ה' בחוק החכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ירשמו
על שם עיריית פתח-תקוה.

20. רשות שטחים ציבוריים

שטח חורכים המבולגות בתכנית זאת ישמשו להשלמת שטח
המגרשים הגובלים ב"דרך לביטול".

21. שטח חורכים המבולגות

בשטח המחרום ע"י קו שחור יש להכין תכנית חלוקה
ואחור. לא יוצאו היתרי בניה בשטח זה אלא לאחר
הכנת תכנית חלוקה ואחור.

22. שטח חסום ע"י קו שחור

בחלקה זו ניתן לבנות בקיר מסותף. הרחבת
הדרך לא תעשה בלא פיצוי כחוק בסרם
תחלופה 10 שנים מיום אישור התכנית או
עד שבצל הקרקע יבוא ויבקש תוספת או בב
חדשה.

23. חלקה 15 גומ 6406

חתימת יוזם התכנית

חתימת מתכנן התכנית
הרץ ושות' - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' שלומציון המלכה 1, תל-אביב, טל 445982

חתימת משרד המבנה

10.5.78