

415 - 1/10/179/כ

4007041

29.95

מסמך: A 4388



כק 3

1/10/179//כ

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה
תכנית שינוי מתאר ומפורטת
שינוי לתכנית פת/במ/10/179

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת פת/10/179.

מסמכי התכנית:
2. א) תקנון
ב) תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250/ מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית וכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
ג) טבלאות הקצאה
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט נקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 230.783 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם ונקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: אמסטרדם, דגניה, הצייר.
7. גושים וחלקות: גוש 6372 חלקות - 1, 3, 4, 5, 6, 20, 21, 41, 42, 45, 105, 106, 107, 170, 171, 172, 173.
חלקי חלקות - 135, 39, 38
8. ה י ו ז ס: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.
9. בעלי קרקע: ש ו נ י ס.
כמפורט בלוח ההקצאות המצורף.
10. מחבר התכנית: שמעון קידר, חיים כהן, אדריכלים.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט ולשנות תכנית מתאר פת/10/179.

- א. איחוד וחלוקה מחדש לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. קביעת הוראות בניה באזור מגורים א'.
- ג. קביעת הוראות בניה בשטח מיוחד לבית אבות.
- ד. קביעת דרך חדשה ושינוי מש.צ.פ. לדרך.
- ה. קביעת הוראות בניה במגרשים 1009, 1004.

גאודע-ניחול ופיזיקי מרחשין ונכסים בע"מ
א"י
אושרה ל... ועדה
שם
חתימה

מסמך: A 4388
תקן ותעודת המטרה והמטרה - 1965
10/10/179/כ
לשם...
10/10/179/כ
מסמך: A 4388
מסמך: A 4388

12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו מחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח - תקנה מס' פח/2000 על תיקונה להלן תכנית המתאר, במידה ולא שונה בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בחוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קבלו חוקף לפני שתכנית זו קבלה חוקף, תשארנה בחוקף, חלוצ הפקעות נוטפות לצרכי ציבור.

14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לטעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ירשמו על שם עיריית פתח - תקנה ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

Handwritten signature

15. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית מחולנה הוראות הבאות. יחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

עדות פ"ת מיוחדת תתנוסה
אגף תכנון עיר

האזור	הסמון בשריט בצבע	שטח מבנימלי של מגרש	שטח בניה עיקרי %-1	שטחי שירות ב-1 משטח עיקרי	מס' קומות	סה"כ שטח בניה עיקרי %-1	קווי בנין		יח"ד
							חזית	צד/אחורי	
מגורים א'	כתום	500	30% בקומה רגילה 10% בעליית גג. ו-50 מ"ר מרחף	30%	2	70% ומרחף 50 ועליית גג, מעל מ"ר	לפי חשריט	3	4 לדונט נטו
מגרש מיוחד	כתום מקורקו	לפי החשריט	210% כולל	20% בכל קומה 30%	6	210% כולל החזית המסחרית	לפי חשריט	4	6
בית אבות	ומוקף תום		החזית המסחרית						
בניין ציבור	תום	1000	35%	20%	3	105%	" "	4	6
מועדון ספורט	עפ"י הוראות תכנית					846 / פח			

הערות:

1. במגרשים מס' 3, 4, 6, 8, 151, שטח קרקע ליחידות זיור יהיה 225 מ"ר.
 2. במגרש מיוחד, בית אבות, שטח החזים המסחרית לא יעלה על 500 מ"ר והוא יהיה במסגרת אחוזי הבניה.
 3. במגרשים 107-110, 153-157, 159, 48 קו בנין קדמי ואחורי יהיה 3 מ'.
 4. במגרשים בהם מותר לבנות 3-5 יח"ד חותר תוספת זכויות בניה לזכויות הבניה הקיימות באזור מגורים א' בדלקמן: - 2% לקומה בשתי קומות ובס"ה 4%.
 5. בשטחי השירות יבוללו גם הממ"ד והחניה. שטח החניה 25 מ"ר ל-2 מקומות חניה לכל יחידת זיור. החניה חהיה בקומת המרתף או במפלס הקרקע וקו בנין צדדי אפס וקו בנין קדמי 2 מ' ובתנאי הצמדת מיקום החניות וקו הגבול המשותף בחלקות שבהן חבנה חניה במפלס זה.
 6. במגרשים 1004, 1009 יהיו שטחי הבניה המותרים: שטח בניה עיקרי - 40% וקומה. שטח שירות - 20% מעיקרי. קומות - 2 x
- השימושים המותרים:
-
- מרפאה, מוני חינוך למעט בחי ספר, בחי כנסת ללא אולמי שמחה, מקוואות שלא בקירבה לבחי מגורים.
16. איחוד וחלוקה מחדש- התכנית כוללת טבלת הקצאות ולוח איזון ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 17. תניית מכונניות: החניה לכל מגרש בהתאם לתקן ותכנית פת/2000 ולשיעור רצון מהנדס העיר.
 18. בצוע תשתיות: לא ינתן היחד בניה בתחום התכנית שרם אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית לביצוע פיתוח למערכת התשתיות הכוללת מים, ביו, מעול, כבישים, מזרקות, חשמל, תאורה, תקשורת ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ונקבע לוח זמנים לביצועה כולל בטחונות מתאימים.
 19. תכנית פתוח: לא ינתן היחד בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביו, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מחקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.



עיריית פיית מיוחדת תהנדס
אגף תכנון עיר

20. מיגון אקוסטי - יבוצע מיגון אקוסטי לאורך רח' דגל ראובן
רח' זגניה (דרך קופסאות פח). לא ינתנו
היתרי בניה במגדשים הגובלים ברח' זגניה
והמשך דגל ראובן לפני אישור התכנון האקוסטי
ע"י הועדה המקומית והחידה לאיכות הסביבה
ולפני שיובטח ביצועו וכי המיגון האקוסטי
יהיה במחום הש.צ.פ. שלאורך הדרכים בתכנית
זו ובתכנית פח/1223/15.
21. חלוקת מגרש
מגורים 14 :
במגרש מגורים מס' 14 מותר יהיה לאשר משריט
חלוקה לשני מגרשים שווים ובחנאי שתהיה בניה
בכו אבס בין שני המגרשים החזשים שיווצרו.
22. כניסה למגרש
מגורים 8 :
במגרש מגורים מס' 8 מתאפשר כניסה לרכב
משתי החזיתות הפונות לדרכים.
23. היטל השבחה :
הועדה המקומית תשום וחגבה היטל השבחה כחוק.
24. שטח מגרש מינימלי :
שטח מגרש המינימלי יהי בהתאם למופיע
בתכנית.
25. שלבי ביצוע :
חלילת ביצוע התכנית תוך שנתיים.
חלילת ביצוע התכנית יחשבו כל החשתיות ולפחות
25% משלדי הבנינים למגורים.

חוק/החריג והבניה, אוטובנייה-1965		
התכנון ולבניה פתח תקוה		
תכנית שטח/מפורטת מסי פתי 179/10/1		
בישיבה מסי 97 מיום 15.5.81		
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, פתח תקוה, למתן תוקף		
ממלא צוץ לתכנון עיר	מחנכס העיר	יו"ר הועדה