

415 - k/6/1228/במ/א/ת

נבדק וניתן לפרסום / לאשר

408593

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 15.11.93 6.11.96

24.3.94

A-5078

מתכנן המחוץ

תאריך

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה

תכנית בנין עיר מס' 140/במ/1228/א'.

חלק מתכנית מתאר - שינוי לתכנית פת/1228/6

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 תכנית ובניה למגורים.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/במ/1228/א'.

2. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית וכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 102.567 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: דרך ראש העין, רח' יבנה.

7. גושים וחלקות: גוש 6400 חלקות 32, 33, 34, 403, 405, 406

8. ה י ו ז ס: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.

9. בעלי קרקע: ש ו נ י ס.

10. מחבר התכנית: עיריית פתח-תקוה.

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט/ לשנות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה כדלקמן:

- ביטול דרך והתווית דרך חדשה.
- יעוד אזורי בניה למגורים והוראות הבניה בהם.
- יעוד לבניה מסחרית.
- יעוד שטח משרות בפנים ימלאו בפרט בקו שטח ציבורי פתוח.

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

הישור תכנית מס. 6/1228/במ/א/ת

2/.....

הועדה לבניה למגורים (מס' 15.11.93) לאשר את התכנית.

א"ה טאה א"ר ר"ר
מנהל מערך התכנון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח - תקוה	
תכנית פת/במ/1228/א'	
בשיבוח מס' 140	מיום 20.4.93
הוחלט להמליץ בפני הועדה לבניה ובניה למגורים ולתעשה להמקדה.	
מנהל אגף תכנון עיר	מנהל העיר
חבר מועצה	חבר מועצה

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

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשאונה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.

14. 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 - תקנה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

עורית פיית מינחל התנדסה
אגף תכנון עיר

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

האזור	הסמון בתשריט בצבע	שטח מנימלי של מגרש	שטח בניה בקומה	מס' קומות	סה"כ שטח בניה	ק ו י ב נ י	יחידות דיור
			%-1		%-1	חזית צד אחר	
מגורים ב'	תכלת	650 מ"ר או עפ"י התשריט	30%	4 או 4 ע"ע חלקית	120%	לפי תשריט	לפי התשריט
מגורים א'	כתום	500 מ"ר או לפי התשריט	30% - 10% בעליית גג	2 + עליית גג	70%	לפי תשריט	לפי התשריט
מסחרי	אפור		40%	2 ומרתף	80%	לפי תשריט	לפי התשריט

הערות והנחיות

- (1) באזור מגורים ב' תהיה חובה בניין או בקבוצת בנינים שלפחות 25% מהדירות תהיינה בנות 3 ח' ובשטח שלא יעלה על 80 מ"ר.
 - (2) באזור מגורים ב' תהיה הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
 - (3) קו בנין לשבילים ולש.צ.פ. יהיה קו בנין צודדי.
 - (4) בחניונים תת-קרקעיים יותר קו בנין 0 בכל הכיוונים.
 - (5) תותר הצמדת קרקע לגינה לדירות שיבנו בקומת הקרקע.
 - (6) היתרי הבניה יוצאו רק במרחק של 20 מ' מאפיק הנחל.
- תחום קו בנין זה ייועד כשטח לטיפול בנעיות ניקוז הנחל ולא תותר בו בניה.

16. אופן הבינוי: הקוים המתחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות, אלא בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים.

17. חניית מכוניות: בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983

18. תכנית פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוו, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

עיריית פיית מינהל החנדסה
אגף תכנון עיר

19. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגובה היטל השבחה כחוק.

20. שטח מגרש מינימלי: שטח מגרש המינימלי יהי בהתאם למופיע בתכנית.

22. התכנית תבוצע תוך שנתיים שנים מיום אישורה כחוק.
תחילת ביצוע התכנית יחשב ביצוע 20% משלדי הבנינים.

23. התאמה לתכנית ת.מ.א. 31

התכנית נבדקה עפ"י הוראות סעיף 5.3 לת.מ.א. 31 ונמצא כי היא עומדת בהוראות התכנית.
לתכנית מצורף נספח (נספח א') המפרט השפעת התכנית על יעד האוכלוסיה בישוב תוך התייחסות לסעיף הנ"ל.