

4008627

פת"ג 1272/1-415

4

6.11.96

21

מהוז המרכז

הרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית בנין עיר מפורטת מס' פת/1/1272

חלק מהתכנית מתאר-שינוי לתכנית מתאר מס' פת/1002/33ב'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית בנין עיר מפורטת מס' פת/1/1272.

תסריט: התסריט המצורף לתכנית זו. הערוך בקנה מידה 1:2500/1:2500. חלקים בלתי נפרד מהתכנית בכל העיניינים הנוגעים לתכנית  
3-11-1992  
גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתסריט בקו כחול כהה.  
תיק מס' 7

4. שטח התכנית: 127.507 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המופחת בקו כחול כהה בתסריט המצורף לתכנית.

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: שכונת יוספטל, רחובות אחוה, בדר, גוש עציון, רמז.

- 7. גושים וחלקות: גוש 6322 חלקות 36-74, 96-77, 98, חלק מחלקה 76. 43-73. 1.4.84
- גוש 6326 חלקות 266-272, 233-240, 154-161.
- גוש 6326 חלקי חלקות 274, 264.
- גוש 6328 חלקות 163, 154, 146-144, 129, 107-107, 83-171.

8. היזום: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה.

נבדק וניתן להפיק / נאשר / 5.6.85  
החלטת הועדה המחוזית / משנה ביום  
30.11.92  
מוזכנן המחוז  
תאריך

9. בעלי הקרקע: השונים

10. מחבר התכנית: עיריית פתח-תקוה.

11. מטרה התכנית: תכנית זו באה לפרט/לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/1002/33ב' כדלקמן:

- א. שינויים בקוי בנין.
- ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לכביש.
- ג. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למגורים ומגורים לציבורי פתוח.
- ד. קביעת הוראות בניה באזור סגורים א" שיקום.
- ה. שינוי יעוד משטח ציבורי לשטח לצרכי ציבור.

אישור תכנית מס' 1197  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6.8.91 לאשר את התכנית

12. יחס לתכניה המהאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/1002/33בי על תיקוביה, להלן תכנית המתאר, במידה שלא שונו בתכנית זו.

13. יחס לתכניה המפורטה בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות התכניה אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.

14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לטעיף 118 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שט עיריה פתח-תקוה עפ"י טעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

15. האזורים ההוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביהס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

האזור	הסמון בתכנית בצבע	שטח מינימלי של מגרש	שטח בניה בקומה ב-1	סה"כ שטח הקומות בניה ב-1	קרי הבנין	
					חזית	צד
מגורים א' כחום	לפי התכנית	ראה טעיף מס' 16	ראה טעיף מס' 16	2	4	3
אזור מסחרי אזור לפי התכנית	לפי התכנית	25%	2	50%	4	4

5 באפס  
6 נגבול  
ש.צ.פ.

הערה: קורי הבנין הקיימים והמסומנים בתכנית יאושרו לסרות האסור לעיל.

משרד התכנון והבניה  
תל אביב

16. טבלת שטחי בניה באזור מגורים א' שיקום.  
שטחי הבניה מחייחסים לסיפוסים הדירות כסוגדר בתכנית.

סוג בנין	דו - קומתיים				חד - קומתיים		
	א	ב	א-ב	ב-ב	ה	ג	ד
סיפוסים דירות	90	75	150	150	150	90	78
סה"כ כיסוי קרקע מכסימלי במ"ר	90	75	150	150	150	90	78
סה"כ הדירה	90	75	150	150	150	130	200
סה"כ בבנין	330	300	300	300	330	240	200

אולם לא יעלה אחוז הבניה בקומת קרקע על 33% בשום מקרה ועל 60% בשטחי הקומות גם יחד.

הקודים המתחייבים את הבנינים כפי שמופיעים בתסריט, מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות אלה בתנאי שיטמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים.

אופן הבינוי:

כל הבנינים יהיו עם גגות רעפים בקומה השניה, גגות הקומה הראשונה שלא ישמשו כמרפסות גג יכוסו ברעפים.

18. אופי הבינוי:

החניה לכל מגרט תנתן בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס העיר, הכניסות וטחי החניה יהיו בהתאם למופיע בתסריט המצורף. הועדה המקומית רשאית לקבוע סיבויים בכניסות הנייל, לעומת המופיע בתסריט, במידה וטיבויים אלה נדרשים על ידי המצב הקיים במגרש או במגרשים הגובלים.

19. חנייה מכוביות:

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישן תכנית פתוח לאותו השטח, תכנית הפתוח הנייל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורק, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מחקנים לאספקת גז, שבילים זשטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה הכוללת טופוקרפיה.

20. תכנית פתוח:

היטל

הועדה המקומית תטיל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

21. היטל - השבחה:

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

22. מבנים להריסה:

שטח מגרט מינימלי: שטח המגרט המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם הוקטן על ידי הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנוהר קטן מהשטח המותר.

23. שטח מגרט מינימלי:

2. התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

מס' החבוי והבויה השכייה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה	
תכנית ע"פ מס' <u>11/174</u>	מפורטת מס' פתי <u>11/174</u>
בישיבה מס' <u>18</u>	מיום <u>13/12</u>
הוחלט להצנין מני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה. למתן תוקף	
התאריך <u>13/12</u> מהנדס העיר <u>יו"ר הועדה</u>	