



מסמך א'-תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב מקומי פתח-תקוה

תכנית מתאר מס' פת/1278/3

שנוי לתכנית מתאר מס' פת/1278

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
הועדה המקומית / ועדה לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר / מתאר מס' פת' 3/1278		
בישיבה מס' 176	מיום 14.2.93	
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לשקלה למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מנהל אגף עיר	יו"ר הועדה

מישור דגמים מ... 1965	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' פת/1278/3	
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק	
יו"ר הוועדה המחוזית	

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא - **תכנית מתאר מס' פת/1278/3**
שנוי לתכנית מתאר מס' פת/1278
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה-1965
2. **מסמכי התכנית:**
מסמך א' - דפי הוראות בכתב - יקרא להלן: "התקנון"
מסמך ב' - תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 - יקרא להלן: "התשריט"
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
4. **גבולות התכנית:**
מצפון - רחוב הבאר
מדרום - גבול גוש 4042
ממזרח - גבול חלקה 23 בגוש 6401
ממערב - רחוב הנביאים
5. **גושים וחלקות:**
גוש - 6401
חלקות - 1, 21, 22.
חלקי חלקות - 15
6. **שטח התכנית:**
32.290 דונם

7. בעלי הקרקע:

שונים.

8. היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.

9. עורך התכנית:

מור אדריכלים.
ביאליק 155 רמת-גן. טל': 03-7511613

10. מטרות התכנית:

10.1 שינוי מיקום יעוד המגורים ב' מיוחד, יעוד למבני ציבור, יעוד השטח הציבורי הפתוח, וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטח המיועד למגורים ואת סה"כ שטחם של השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים.

10.2 ביטול דרכים והתווית דרכים חדשות.

10.3 שנוי תכנית הבינוי והוראות בניה.
וזאת מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה למגורים ומספר יחידות הדיור.

10.4 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

11. התכליות המותרות:

11.1 אזור מגורים ב' מיוחד
בניני מגורים.

11.2 שטח למבנה ציבור
מבני חינוך, בריאות, דת, מועדונים לנוער ולמבוגרים, מבנים לתרבות, סעד או מגרשים למבני חניה.

11.3 שטח ציבורי פתוח :

- א. נופש ונוי.
- ב. גנים.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות כיכרות רחבות ומבנים המשרתים מטרות אלו.
- ד. שבילים להולכי רגל.
- ה. רצועות ירק מפרידות בין שמושי קרקע שונים.
- ו. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- ז. מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, בתי קפה, מסעדות וקיוסקים על-פי תכנית מפורטת.
- ח. בתי שימוש ציבוריים.

12. הוראות וזכויות הבניה :

12.1 טבלת הוראות בניה באזורים השונים

קווי בנין במ"ר				% בניה משטח המגרש	מס' יחדי כולל	% התכסית לשטח כולל	הצבע והסימון בתשריט	יעוד השטח
לשצ"פ	אחורי	צדדי	קדמי					
3.0	6.0	4.0	כמצוין בתשריט	כמפורט בטבלה 12.2	162	45	תכלת במסגרת כחול כהה	מגורים ב' מיוחד
0	6.0	4.0	כמצויין בתשריט	כמפורט בטבלה 12.2		45	חום במסגרת חום כהה	מבני ציבור
על פי תכנית מפורטת				עד 10%			ירוק	שטח ציבורי פתוח

דף מס' 5 מתוך 8 דפים

12.2 טבלת מגרשים.

הקצאת המגרשים ויחידות הדיור תהיה עפ"י הקבוע בטבלת המגרשים.

שטח מירבי במ"ר				שטח עיקרי	מספר קומות	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	יעוד השטח	מס' מגרש
סה"כ שטחי בניה	מקסימום שטחי שרות								
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ שטחי שרות						
4,526	1,375	-----	1,375	3,151	7	25	1,541	מגורים ב' מיוחד	1001
					ע"ג דירות גן + דירות גג				
2,067	600	----	600	1,467	4	11	921		1002
					ע"ג דירות גן + דירות גג				
2,067	600	----	600	1,467	4	11	933		1003
					ע"ג דירות גן + דירות גג				
7,715	3,675	* 1,825	1,850	4,040	8	34	1,825		1004
					ע"ג עמודים + דירות גג				
7,739	3,699	* 1,849	1,850	4,040	8	34	1,849	1005	
					ע"ג עמודים + דירות גג				
2,067	600	-----	600	1,467	4	11	922	1006	
					ע"ג דירות גן + דירות גג				
2,067	600	----	600	1,467	4	11	922	1007	
					ע"ג דירות גן + דירות גג				
4,526	1,375	----	1,375	3,151	7	25	1,567	1008	
					ע"ג דירות גן + דירות גג				
32,774	12,524	3,674	8,850	20,250		162	10,480		סה"כ
4,955	826		826	4,129	3	----	3,932		מבני -
2,915	486		486	2,429	3	----	2,313		ציבור

* בסמכות הועדה המקומית לאשר קומת מרתף בכל תחום המגרש (קו בנין 0 מ') למטרת חנייה בלבד.

12.3 הוראות בניה

12.3.1 גודל דירה ממוצע

גודל דירה ממוצע יהיה 125 מ"ר לשטח עיקרי, כולל דירות גג (דופלקס) בשטח של עד 180 מ"ר לשטח עיקרי, הממוצע יחושב לסה"כ המגרשים בתחום התכנית. שטחי השרות מעל פני הקרקע יהיו 55 מ"ר ליחידת דיור כמפורט בטבלה בסעיף 12.2.

12.3.2 הגדרה לדירות גג

דירות חד או דו קומתיות (דופלקס) שאינן בקומות מלאות יקראו להלן - "דירות גג".
לא תותר חלוקת דירות גג (דופלקס) לשתי יחידות נפרדות.

12.3.3 מזגנים

בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אויר בשיטה המפוצלת, הכוללת צנרת חשמל וניקוז. יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת ובאופן שימנע מטרדים אקוסטיים.
תיאסר התקנת מזגני חלון.

12.3.4 חומרי גמר

כל חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים ויבשים כדוגמת: אבן טבעית, צפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים, לבני שמוט וחומר וכל חומר אחר בלתי שחיק באישור הועדה המקומית.
לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני. כל קירות הגדר, הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי גרנוליט או בציפוי קשיח אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.

12.3.5 שטחי שירות

שטחי השרות המופיעים בטבלת מגרשים בסעיף 12.2, ישמשו לשטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992. השימושים המותרים: מרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות טכניות, פירים, מבואות וחדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת, אחסנה, חניה.

12.3.6 שינויים בבינוי

בתשריט במצב מוצע מסומנים המבנים בצורה מנחה ולא מחייבת, שינויים בבינוי יותרו באישור הועדה המקומית כל עוד ישמרו קוי הבנין, גובה המבנים תכסית והוראות תכנית זו.

13. שטח להשלמה:

השטח המסומן בתשריט כשטח להשלמה יהווה השלמה לחלקה 23 בגוש 6401.

14. חניה:

החניה תהא על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) - 1983.
כל החניה תהא בתחום המגרשים.

15. תכנית בינוי ופיתוח:

כתנאי למתן היתר, תוגש תכנית בינוי ערוכה על ידי אדריכל רישוי לכל המגרשים לאישור הועדה המקומית. תוגש תכנית פיתוח ערוכה על ידי אדריכל נוף לאישור הועדה המקומית.
תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פתרון חניה, ביוב ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, בינוי על פי הוראות תכנית זו. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה.

16. שיטת חישוב שטחים:

כל חישובי השטחים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992 (להלן: התקנות), ויעמדו בהוראות תכנית זו.

17. איחוד וחלוקה:

השטחים המסומנים בקוים אלכסוניים בתשריט יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

18. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית פתח-תקוה, בחוק.

19. היטל השבחה:

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

20. יחס לתכניות תקפות:

הוראות תכנית המתאר פת/2000 שלא שונו בתכנית זו, יחולו בתחום תחולת התכנית.

21. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.
הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים.

22. חתימות:

היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, פתח-תקוה.

עורך התכנית:

מור אדריכלים.
ביאליק 155 רמת גן
טל' 03-7511613

מור אדריכלים

רח' ביאליק 155 רמת-גן 52523
טל': 7511613, 751172/3
פקס: 7522119

בעלי הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, פתח-תקוה.

שונים.

בנימין צדוק עמיר
רח' יבנה 10 תל-אביב

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה / פתח-תקוה לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/ מפרט מס' פת' 3/1278		
בישיבה מס' 176	מיום 14.2.93	
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לשם מתן תוקף		
מנחל אגף לתכנון עיר	מחלקת העיר	י"ר הועדה