

דף מס' 1 מתוך 6 דפים

תאריך: 08.09.97

ועדה מקומית פתח-תקווה			
אישור תכנית מס' פתח-תקווה/מק/47/1268			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית			
בשיבת מס' 31/8/97		ביום 28/8/97	
חוק	מנהל	מנהל	מנהל
הועדה	העיר	התכנון	התכנון

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומית - פתח-תקווה

תכנית מס' פת/מק/47/1268

שינוי לתכנית מתאר פת/2000

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת/2/1268

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

.1 שם התכנית:

תכנית מס' פת/מק/47/1268
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת 2/1268 ולתכנית מתאר פת/2000
 תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון
 והבניה תשכ"ה 1965

.2 מסמכי התכנית:

מסמך א' - דפי הוראות בכתב
 מסמך ב' - תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250
 להלן "התקנון"
 להלן "התשריט"
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה

.3 תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח אשר מתוחם בקו כחול כהה בתשריט

.4 מקום התכנית: שכונת מגורים שגבולותיה

מצפון: חלקה מס' 12 (רח' אבשלום גיסיין)
 ממזרח: רח' גולומב
 מדרום: רח' המכבים
 ממערב: (רח' המכבים) בית ספר ומד"א

.5 גושים וחלקות:

גוש 6355
 חלקה מס' 15

.6 שטח התכנית: 15,752 דונם

.7 היזם: בעלי הקרקע - חב' אולימפיה בניה השקעות ופיתוח (1994) בע"מ
 רח' אחים שטרייט 9, פתח-תקוה טל': 03-9347768

.8 עורך התכנית:

אל-סון יזום והנדסה בע"מ / אביבה גורביץ טל: 9347768 פקס: 9347765
 רח' האחים שטרייט 9, פתח-תקוה

.10 מטרות התכנית:

תכנית זו באה לפרט/לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת כדלקמן:
 10.1 אחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' בלי שינוי בשטחי
 כל יעוד ויעוד.

דף מס' 3 מתו" 6 דפים

11. התכליות המותרות:
 בתחום התכנית יותרו התכליות עפ"י האזורים כדלקמן:
- 11.1 באזור מגורים א' משופר מגורים
 11.2 שטח למבני ציבור
 בשטח למבני ציבור יותרו השימושים עפ"י הפירוט ב- פת/2000 לרבות בית חולים, בית אבות, מוסדות ציבור, דיור מוגן, מרפאות
- 11.3 שטח ציבורי פתוח
 ב-ש.צ.פ. יותרו השימושים המפורטים להלן וב- פת/2000
- 11.3.1 נופש ונוי
 11.3.2 גנים לציבור
 11.3.3 שבילים להולכי רגל
 11.3.4 מקלטים ציבוריים
 11.3.5 תחנות טרנספורמציה ומתקנים טכניים (כגון מתקני ג')
 11.3.6 פיסול חוצות

12. זכויות והוראות הבנייה באזורים השונים
 12.1 טבלת הוראות בניה באזורים השונים

לש"פ	קוי בניין			מצב קיים + מוצע		מס' יחידות	מס' קומות מותר	האזור	הצבע והסימון בתשריט	מס' מגרש
	צדדי	אחורי	קומי	שטח בניה מירבני במ"ר	שטח עיקרי					
4 כמסומן בתשריט	3 1 קיר גשותף	4.0	4	ממ"ד עפ"י התקנות מחסן 9 מ"ר חניה 30 מ"ר	70% + 50 מ"ר מתקף ליה"ד	25	+2 עלית גג	מגורים א' משופר (קוסג'ים) ודירות גג	כתום	ב'
כמסומן בתשריט	4	כמסומן בתשריט	5	65% מסטח עיקרי לא כולל מתקף	105% מסטח המגרש	-	3	מבנה ציבורי	חום תחום חום כהה	

12.2 אזור מגורים א' משופר מגרש ב'

- 12.2.1 תותר בנית גגוני חניה בקו בנין לחזית 2 מ' וצדדי 0 שאינם כלולים בשטחי שירות.
- 12.2.2 תותר בנית פרגולה לחצר אחורית ולצד בשטח כולל של 10 מ"ר ליח"ד, בתחום המגרש בקו בנין 2 מ' מחוץ לשטחי הבניה.
- 12.2.3 תותר הקמת חצרות משק בקו בנין צדדי 0 בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד בגובה של עד 2.2 מ'.
- 12.2.4 תותר החלפת שטחי שירות בין מגרשים.
- 12.2.5 שטחי השירות לפי תכנית מיתאר פת/2000
- 12.2.6 גובה המבנים יהיה בהתאם למספר הקומות המפורט בטבלת 12.1 בסעיף 12.1

דף מס' 4 מתוך 6 דפים

12.3 ש.ב.צ- תותר הקמת מרתף חניה בקווי בנין אפס בנוסף לשטחי השרות המצויינים בסעיף 12.1

12.4 שטח למבני ציבור
כמפורט בטבלה בסעיף 12.1

13. מאזן שטחי בניה בתכנית קיימת ותכנית חדשה:

סה"כ שטח בניה	שטח שרות	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח מגרשים	מבנים	
5,814 מ"ר	= 46X25 1,150	3,414 מ"ר+ 1,250 מ"ר מרתפים	4,877 מ"ר	25 יח"ד קוטג'ים	קיים
4,564 מ"ר	1,150 מ"ר	3,414 מ"ר	4,877 מ"ר	25 יח"ד קוטג'ים ודירת גג	מוצע

14. אופן הבינוי
הקווים המתחמים את המבנים כפי שמופיעים בתשריט הם מנחים בלבד, ומותר לוועדה המקומית להתיר בהם שינויים, ובתנאי שישמרו המרחקים החוקיים בין המבנים

15. חניה
החניה תהא על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה
כל החניה תהא בתחום המגרשים, על פני הקרקע ו/או בקומה תת קרקעית, חניה עלית בקו בנין צדדי 0 / קדמי 1 מ'

16. תשתיות
כל התשתיות עבור חברת חשמל, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות.
מיזוג אויר: בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יח' מיזוג אויר בשיטה המפוצלת.
מיקום העמדת המעבה יתוכנן בצורה מוסתרת ובצורה כזו שתמנע היווצרות מטרדי רעש לדירות השכנות. תאסר התקנת מזגני חלון.

דף 5 מתוך 6 דפים

17. תכניות פתוח ועיצוב נופי:
 תוגש תכנית פתוח לאשור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר. תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבניינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים. התכנית תוגש בקנ"מ על רקע מפת מדידה.
18. רישום שטחים ציבוריים וזכויות:
 18.1 כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו וירשמו כחוק.
 18.2 רק המגרש המיועד לבי"ס כמסומן בתכנית, יופקע כחוק וירשם על שם עיריית פתח-תקוה.
19. חלוקת שטח התכנית:
 חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית מדידה לצרכי רישום יהיה כמסומן בתשריט בשינויים המתחייבים מתקנות המדיה.
 כל סטייה מעבר למותר בתקנות המדידה תאושר על פי חוק התכנון והבנייה על תיקונו.
20. יחס לתכניות תקפות:
 הוראות תכנית המתאר פת/2000, על תיקוניה שלא שונו בתכנית זו יחולו בתחום תחולת התכנית.
21. היטל השבחה
 הועדה תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
22. זמן ביצוע:
 התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.
 זמני הפקעות השטחים הציבוריים תוך חמש שנים מיום אישור התכנית במידה וטרם בוצעו.

דף מס' 6 מתוך 6 דפים

23. חתימות:

~~אולימפיה בניה השקעות
ופיתוח (1994) בע"מ~~

אולימפיה בניה השקעות ופיתוח (1994) בע"מ

היזום:

~~אולימפיה בניה השקעות
ופיתוח (1994) בע"מ~~

אולימפיה בניה השקעות ופיתוח (1994) בע"מ

בעלי הקרקע:

~~אל-סון
יזום והנדסה בע"מ~~

אל-סון יזום והנדסה בע"מ
אחים שטרייט 9, פתח-תקוה
טל': 03-9347768
פקס: 03-9347765

המתכנן:

TAKANOT . 5 / GOLOMB