

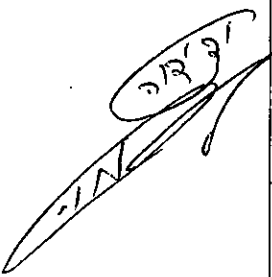
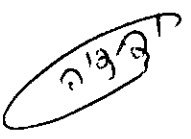
4016173

מרחב תכנון מחוזי - מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח-תקווה

תכנית פת/מק/35/1223

שינוי לתכנית פת/22/1223

חתימת בעלי הקרקע: ידידיה בן-שיטריט ואחרים 	חתימת יוזם ומגיש התכנית: ידידיה בן-שיטריט רח' אחימאיר 37, פתח-תקווה 			
	חתימת המתכנן: טיטו נ.ס. אדריכלים רח' בן-גוריון 10, גומת-גן  בן-גוריון 10, ר"ג 52573 טל' 7529161, פקס 7529166			
חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה - פתח תקווה: ועדה מקומית פתח-תקווה אישור תכנית מס' פת/מק/35/1223 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 6 תיום 5.2.06 <table border="1"><tr><td>מנהל אגף תכנון עיר</td><td>מנהל מחלקת תכנון</td><td>יו"ר הוועדה</td></tr></table>		מנהל אגף תכנון עיר	מנהל מחלקת תכנון	יו"ר הוועדה
מנהל אגף תכנון עיר	מנהל מחלקת תכנון	יו"ר הוועדה		

סימולין: תקנון-4/ taba/word/towers-luzon/p:

תאריך: נובמבר, 2004
עדכון: פברואר, 2005
מרץ, 2005
מאי, 2005
יוני, 2005
נובמבר, 2005
פברואר, 2006
מרץ, 2006

מרחב תכנון מחוזי - מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח-תקווה

תכנית מס' פת/מק/35/1223

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/22/1223

פרק א' - כותרות

- 1.1 מרחב תכנון מחוזי: המרכז
- 1.2 נפה: פתח תקווה
- 1.3 עיר: פתח תקווה
- 1.4 שם התכנית: תכנית פת/מק/35/1223, שינוי לתכנית פת/22/1223
- 1.5 מהות התכנית: שינוי בגבולות המגרש וקווי בניין מבלי לשנות את גודל המגרשים.
- 1.6 יוזם ומגיש התכנית: ידידיה בן-שיטריט
רח' אחימאיר 37, פתח-תקווה
- 1.7 בעלי הקרקע: ידידיה בן שיטריט ואחרים
רח' אחימאיר 37, פתח-תקווה
- 1.8 מתכנן התכנית: טיטו נ.ס. אדריכלים בע"מ, רשיון מס' 18768
רח' בן גוריון 10, רמת-גן, טלפון 03-7529161

פרק ב' - מיקום התכנית

2.1 תחום התכנית

גוש	חלקה בשלמות
6372	7

2.2 גבולות התכנית

- | | |
|------|---|
| צפון | - גוש 6372 חלקות 66,67,69,70,84,85,86,88,89 |
| דרום | - רחוב אנסקי, גוש 6372 חלקות 47,49 |
| מזרח | - רחוב דנמרק |
| מערב | - רחוב רבין |

2.3 שטח התכנית 20.381 דונם.

- ### 3.3 נספח בינוי מנחה

פרק ד' – רשימת השימושים, התכליות וזכויות הבנייה

4.1 שימוש בקרקע ובמבנים

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש או תכלית פרט לשימושים והתכליות המופיעים ברשימת השימושים והתכליות לגבי הקרקע או הבניין בתכנית זו.

4.2 רשימת השימושים והתכליות

4.2.1 אזור מגורים ג' מיוחד

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

4.2.2 אזור לשפ"פ

- מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- א. מיקום וגבולות השפ"פ כמפורט בתשריט.
- ב. השפ"פ יקרא מגרש 101 א'.
- ג. שטחו של השפ"פ יהיה לפי האמור בתכנית מתאר מס' פת/22/1223.
- ד. כל שאר ההוראות הנוגעות לשפ"פ הרשומות בתכנית פת/22/1223 יישארו תקפות.

4.2.3 אזור לבנייני ציבור

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

4.2.4 אזור חזית מסחרית

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

4.2.5 אזור לשצ"פ

- א. מיקום וגבולות השצ"פ כמפורט בתשריט.
- ב. שטחו של השצ"פ יהיה לפי האמור בתכנית מס' פת/22/1223.
- ג. כל שאר ההוראות הנוגעות לשצ"פ לפי האמור בתכנית מס' פת/22/1223 יישארו תקפות למעט חניה אשר תהיה כפי שנקבע בתכנית זו בלבד.

4.2.6 אזור לדרכים

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

4.2.7 אזור למעבר תת-קרקעי

- מסומן בתשריט בקו מרוסק שחור.
- א. ניתן יהיה לבנות מעבר תת-קרקעי מתחת לדרך מס' 15 (רחוב אנסקי) אשר יחבר בין פרויקט המגורים למועדון הספורט.
- ב. מיקום המעבר כפי שמסומן בתשריט הינו מנחה בלבד ואינו מחייב. ניתן יהיה למקם את המעבר על-פי תנאי השטח, מפגעים ומערכות תת-קרקעיות קיימים או מתוכננים במקום.

פרק ה' – חוראות הבנייה**5.1 חוראות כלליות****5.1.1 קווי בניין ומרווחים**

- א. קווי הבניין הגובלים עם השצ"פ יהיו כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.
 ב. קווי הבניין לדרכים "רביץ", "אנסקיי" ו"דנמרק" יהיו כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.

5.1.2 חניה

- א. החניה תהיה תת קרקעית לפי המסומן בנספח התנועה לתכנית זו.
 ב. פריקה וטעינה- חצר הפריקה והטעינה למבנה המסחרי יהיו מקורים ולא יחושבו בזכויות הבניה.

5.1.3 אופן הבינוי

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

5.1.4 מרתפים

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

5.1.5 תכנית

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

5.1.6 בטיחות טיסה

5.1.6.1 על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה תעופה

נתב"ג, לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

5.1.6.2 כל בקשה להקלה בגובה המבנים המבוקש יש לתאם עם רת"א.

5.1.6.3 גובה הבנייה לא יעלה על 80 מטרים מעל פני הקרקע (כולל מתקנים טכניים על הגג) בהתאם לנספח בינוי החתום ע"י צה"ל.

5.1.6.4 אין לשנות את מיקום המבנים או גובה המבנים, כפי שמצוינים בנספח הבינוי, לרבות בתכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלה או בכל דרך אחרת, אלא באישור בכתב מאת נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.

5.1.6.5 אין להציב בתחום קונוס הנחיתה של מסוקים מנופים, עגורנים או כל ציוד העולה על גובה של 6 מ' מעל פני השטח, אלא לאחר קבלת אישור מאת נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה או מי שהוא הסמיך לכך וזאת על מנת לשמור על בטיחות הטיסה. יותר להציב מנופים או עגורנים בגובה עד 86 מטרים מעל פני השטח ובתנאי שיוקמו מתוך לקונוס נחיתה המסוקים.

5.1.6.6 תוקף אישור צה"ל הינו לפרק זמן של 3 שנים ממועד הוצאתו, בתום תקופה זו יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדת צה"ל אלה אם כן ניתן תוקף לתכנית בתקופה זו.

5.2 חוראות אדריכליות

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

5.3 חוראות לתשתיות

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

5.4 חוראות לאיכות הסביבה

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

5.5 תכניות

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

5.6 חוראות לעתיקות

על פי חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

פרק ו'**6.1 שלבי ביצוע תחבורתיים**

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

6.2 רישום השטחים הציבוריים

6.2.1 השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית פי"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

6.3 חלוקה חדשה

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

6.4 היטל השבחה

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

6.5 שיפוי

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

6.6 תנאים להוצאת היתר בניה

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

6.7 רישום זכות מעבר וזיקת הנאה

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

6.8 הנחיות לזמן בנייה

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

6.9 ביצוע התכנית

ללא שינוי - ע"פי תכנית מתאר מס' פת/22/1223.

7.1 זכויות הבנייה

7.1.1 טבלת מצב הבנייה-מצב קיים

קווי בניין	מגורים			שטח עיקרי (3)		חזית מסחרית		מס' קומות	מס' יחיד במנהל (2)	תכנית ב- % (1)	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	שטח היעוד במ"ר	צבע היעוד	היעוד בתכנית	
	שטח שירות	מפלס מתחת	מפלס מעל	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר											
4.0	4.0	4.0	(5) (4)	7,000	—	15,400	—	ק"ק + 20 ק.	140 יחיד בשני בניינים	228	70	4,730	101	9,475	צהוב תחום אדום	אזור מגורים ג' מיוחד
				1,000	—	2,200	600 2-ב	1,000 2-ב	ק. 2 מסחר + 5 ק.	20 יחיד בבניין 1	68 יחיד בבניין 1	429	102	4,745		
				3,400	—	7,480			ק"ק + 20 ק.							
הבנייה אסורה למעט המופיע ברשימת התכליות																
3.0	3.0	3.0	—	40% מהשטח העיקרי	—	105%	—	3	—	—	50	1,003	201	1,003	חום תחום חום	אזור לשב"פ
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,206	302+301	3,206	ירוק	אזור לשב"פ
הבנייה אסורה למעט המופיע ברשימת התכליות																

הערות לטבלת זכויות הבנייה

1. תכנית מרבית.
2. סי' יח"ד בתכנית יחיה 228. כל תוספת יחיד תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.
3. גודל דירה ממוצע 110 מ"ר שטח עיקרי.
4. שטח מרתף החניה ומס' הקומות יאושר בהיתר הבניה.
5. מרתפים-עפ"י הוראות תכנית ומס' הקומות / 2000 / ד' וסעיף 5.1.4 בהוראות תכנית זו.
6. הוראות וזכויות בניה לחדר על הגג ע"פ הוראות תכנית פת' / 2000 / א.

7.1.2 טבלת זכויות הבניה – מצב מוצע

קווי בניין	מגורים				חזית מסחרית		מס' קומות	מס' יחיד במגרש (2)	תכנית ב- % (1)	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	שטח היעוד במ"ר	צבע היעוד	היעוד בתכנית
	א	ב	ג	ד	שטח שירות	שטח עיקרי (3)	שטח שירות	שטח עיקרי במ"ר						
קווי בניין	א	ב	ג	ד	מפלס הכניסה במ"ר	מפלס הכניסה במ"ר	מפלס הכניסה במ"ר	מפלס הכניסה במ"ר	70	3,905	101	9,475	צהוב תחום אדום	אזור מגורים ג' מיוחד
					7,760	—	16,920	—						
					—	—	—	700						
					3,880	—	8,460	360						
קווי בניין	א	ב	ג	ד	מפלס הכניסה במ"ר	מפלס הכניסה במ"ר	מפלס הכניסה במ"ר	מפלס הכניסה במ"ר	76	429	101	429	ירוק תחום ירוק	אזור לשפ"פ
					—	—	—	—						
					—	—	—	—						
					—	—	—	—						
קווי בניין	א	ב	ג	ד	מפלס הכניסה במ"ר	מפלס הכניסה במ"ר	מפלס הכניסה במ"ר	מפלס הכניסה במ"ר	50	1,003	201	1,003	חום תחום חום	אזור לשב"צ
					—	—	—	—						
					—	—	—	—						
					—	—	—	—						
קווי בניין	א	ב	ג	ד	מפלס הכניסה במ"ר	מפלס הכניסה במ"ר	מפלס הכניסה במ"ר	מפלס הכניסה במ"ר	301	3,206	301	3,206	ירוק	אזור לשב"פ/מרתפים
					—	—	—	—						
					—	—	—	—						
					—	—	—	—						

הערות לטבלת זכויות הבניה

1. תכנית מרבית.
2. ס' יחיד בתכנית יהיה 228. כל תוספת יחיד תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.
3. שטח מרתף התניה ומס' הקומות יאושר בהיתר הבניה.
4. מרתפים עפ"י הוראות תכנית פת/מק/ 2000 / ד' וסעיף 5.1.4 בהוראות תכנית זו.
5. הוראות וזכויות בניה לחדר על הגג ע"פ הוראות תכנית פת/ 2000 / א.