

דרי נוי (שמעון חסון)

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/2006/2

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/מק/2006 פת/מק/2006 ד'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/מק/2006/22. מסמכי התכנית:

א. תקנון.

ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:500, מהווה חלק

בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

נספח בינוי מנחה ב 1:500.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.4. שטח התכנית: 4.531 ד'.5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם קו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: כפר גנים ג'.7. גושים וחלקות: גוש: 6716 חלקות: 73,55,54,50,48,29,24 (חלקים) מגרשים: 6 (חלק), 6א עפ"י פת/מק/2006 ד', 503.8. היחם: דרי נוי – יד ליטל בע"מ, אבא אחימאיר 33 פי"ת טל': 03-9337270 נייד: 051-245161.9. בעלי הקרקע: שונים10. מחבר התכנית: אדריכל דורון גולדוסר רח' בן צבי 10 פי"ת טל: 03-9327029. פקס: 03-9327124.11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פי"ת כדלקמן:  
א. הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית בת-תוקף לצורכי ציבור  
ע"ח שטח המיועד למגורים עפ"י סעיף 62 א (א) 3. דרך,  
ש.ב.צ.ב. תוספת של 4 יח"ד מ – 24 יח"ד ל – 28 יח"ד ללא שינוי  
בסה"כ זכויות הבניה עפ"י סעיף 62 א (א) 8.12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פי"ת מס' פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינן למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

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 פי"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

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

האזור	סימון בתשריט בצבע	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד
מגורים ב'	תכלת	2,231	<u>קיים</u> 24
			<u>מוצע</u> 28

הערות: 1. המצב הקיים בתכנית זו הינו המצב עפ"י התכניות התקפות קודם לתכנית זו.

2. שיטחי הבניה עיקריים עפ"י פת/במ/ 2006 (30% לקומה משטח מגרש

מקור) שטחי שירות עפ"י פת/2000/ 25.

3. תותר בניית חדרים על הגג עפ"י פת/ 2000 א'.

16. שטחי שירות: שטחי השירות יכללו ממקי"ם, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות, מחסנים ומבואות.

17. אופן הבינוי: הקיים המתחייבים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון.

הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

הבינוי יתבסס על הנחיות התכנון והבינוי בשכונת כפר גנים ג'.

18. **חניית מכוניות:** מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת אישור התביע.  
הועדה רשאית לקבוע מסי מקומות חניה העולה על התקן.  
תוכנית הפיתוח תתבסס על הנחיות התיכנון בשכונת כפר גנים ג'.
19. **תכנית פיתוח:** לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
20. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
21. **מבנים להריסה:** לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים להריסה בתשריט.
22. **איכות הסביבה:** השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.  
א. המיגון האקוסטי של כביש "מכבית" לא תוכנן להגן ולא מגן על הקומות הנוספות מעבר למשצויין בתבי"ע המאושרת.  
ב. יש להוסיף הערת אזהרה לטאבו שהקומות הנוספות לא מוגנות ע"י המיגון האקוסטי של כביש "מכבית", על מנת שרוכשי הדירות ידעו על כך מבעוד מועד.
23. **אי התאמות בשטחים המדוּדִים:** אי התאמה בשטחים המדוּדִים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה.  
כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965, אם שיעור אי התאמה לא עלתה על השעורים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5.2.96.
24. **שיפוי:** היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 ולא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
25. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.  
שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

