

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/2006/4

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה ולתכנית פת/מק/2006 א'
התוכנית כוללת הוראות בדבר אחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
ללא הסכמת בעלים.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/מק/2006/4.

2. 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.

ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 המצורף לתשריט.

ד. טבלת הקצאות.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 6,941 מ"ר

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: 38, 39, 73, 77 (חלקים)

חלקות עפ"י טבלת הקצאות: 33, 38, 39, 77, 79, 77, 38, 26 מגרש: 1

8. היהם: דורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ

ז'בוטינסקי 35 ר"ג טל': 03-6124141 ח.פ. 511982910.

רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

ביאליק 45 ר"ג טל': 03-67273929 ח.פ. 512172651.

9. בעלי הקרקע: שונים כמפורט בטבלת ההקצאות.

10. מחבר התכנית: אדריכל דורון גולדוסר רח' בן צבי 10 פ"ת טל: 03-9327029.

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת כדלקמן:

א. אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק
התכנון והבניה 62 א (א) (1).

ב. הגדלת מס' יח"ד מ-16 ל-22 ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות
כפי שנקבעו בתכנית פת/במ/2006 62 א (א) (8).

ג. שינוי בינוי תוספת 1 קומה מ-4 ק' ע"ע + ק. חלקית ל-5 ק' ע"ע + ק. חלקית
62 א (א) (5).

ד. שינוי קו בנין ובינוי: ביטול קיר משותף וקביעת קו בנין בין הבניינים
כמסומן בתשריט 62 א (א) (4).

12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"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 פ"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 התכניות התקפות למעט השינויים הבאים:

מס' יחיד	קווי בניין					מס' קומות	סה"כ שטחי בניה		שטח מגרש במ"ר	סימון בתשריט בצבע	האזור
	חזית מערב	חזית מזרח	צד	חזית דרום	חזית צפון		שירות	עיקרי			
קיים 16 יחיד למגרש	קיים 5 מ'	קיים 5 מ'	---	קיים 5 מ'	קיים 10 מ'	קיים 4 ק' ע"ע + ק. חלקית	1,122 1,000 1,000 1,121	2,243 2,000 2,000 2,242	1 א' 1,869 מ"ר 1 ב' 1602 מ"ר 1 ג' 1,602 מ"ר 1 ד' 1,868 מ"ר	תכלת	מגורים ב'
מוצע 22 יחיד למגרש	מוצע 5 מ'	מוצע 5 מ'	מוצע 3.6 מ' קומות א-ד' 4.5 מ' קומה ה' 5 מ' קומה ו'	מוצע 15 מ' קומות א-ה' 20 מ' קומה ו'	מוצע 10 מ' מהכביש	מוצע 4 ק' ע"ע + ק. חלקית					

- הערות: 1. הבניה עפ"י חוברת הנחיות בינוי של כפר גנים ג'.
2. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בין צמדי מגרשים 1א-ב' 1ג-ד', בכפוף לתכנית בינוי לכל צמד מגרשים כתנאי להיתר הבניה.
3. תותר בניית יחיד במפלס קומת הקרקע.
4. המרווח בין בניין 1ג' לבין הבניין במגרש 29 יהיה עד קומה ה' 32 מ' ולקומה החלקית 37 מ'.
5. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה כי לא ניתן יהיה לבנות חדרים על הגג, מעל קומה 6 חלקית.
16. שטחי שירות: שטחי השירות יכללו ממקי"ם, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי מכונות, מחסנים ומבואות עפ"י הוראות פת/ 2000 / 25.
17. אופן הבינוי: הקוים המתחימים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון.
הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, ובלבד שישמרו קווי הבניין, קוי בניין בין הבניינים, מספר קומות והוראות תכנית זו.

18. חדר טרנספורמציה: חדר טרנספורמציה ימצא במרתף תת קרקעי ובאישור חברת חשמל.

19. חניית מכוניות: מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.
הועדה רשאית לקבוע מסי מקומות חניה העולה על התקן.
מסי החניות לא יפחת מהנדרש בטבלת מאזן החניה.

20. 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 מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
שטח מגונן בתחום המגרש לא יפחת מ-20% לגינון בלבד.

21. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

22. איכות הסביבה: השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
תנאי להיתר בניה לבנייני המגורים יהיה הגשת תכנון אקוסטי דירתי ליחיד הפונות לרחי העצמאות.

23. תברואה: - תיכנון המבנים בשטח התוכנית יבומע על פי העקרון שאין להוציא אשפה לרחוב. תכנון חדרי האשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועפ"י דרישת מה"ע.

24. אי התאמות בשטחים המדוּדִים: אי התאמה בשטחים המדוּדִים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה.

25. שיפוי: היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 ולא תהיה לו כל תביעה ואו דרישה כלפי הועדה המקומית פ"ת ואו עיריית בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

26. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.
שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

תאריך עדכון: 18/08/2004
14/11/2004
04/05/2005
08/01/2006

רמי שבידו
הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

חתימות:

דורון לוי
הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

יזם התכנית:

דורון לוי
הנדסה בנייה והשקעות בע"מ

עורך התכנית:

בעלי הקרקע:

ועדה מקומית פתח-תקווה
אישור תכנית מס' פת/מק/4/2006
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 29 כיום 25.11.05

מנהל אגף	מחנן
תכנון עיר	חיי