

דורון לוי

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/2006/5

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה ולתכנית מס' פת/מק/2006 א'.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/מק/2006/5.
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.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 3,719 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 חלקה: 38, 39, 73 (חלקים)  
חלקות עפ"י טבלת הקצאות: 32, 39 מגרש: 3.
8. היוזם: דורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ  
זיבוטינסקי 35 ר"ג טלי: 03-6124141  
רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ  
ביאליק 45 ר"ג טלי: 03-67273929
9. בעלי הקרקע: שונים עפ"י טבלה.
10. מחבר התכנית: אדריכל דורון גולדוסר רח' בן צבי 10 פי"ת טל: 03-9327029.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פי"ת כדלקמן:
  - א. אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. (לפי סעיף 62 א(1)).
  - ב. הגדלת מסי יח"ד מ-16 ל-21 ללא הגדלת סה"כ השטחים כפי שנקבעו בתכנית פת/במ/2006. (לפי סעיף 62 א(8)).
  - ג. שינוי בינוי תוספת 1 קומה מ-4 ק' ע"ע + ק. חלקית ל-5 ק' ע"ע + קומה חלקית. (לפי סעיף 62 א(5)).
  - ד. שינוי קו בנין ובינוי: ביטול קיר משותף וקביעת קו בנין בין הבניינים כמסומן בתשריט. (לפי סעיף 62 א(4)).
  - ה. הרחבת דרך משולבת בתוואי המאושר בתכנית בתוקף ב – 2 מ'. (לפי סעיף 62 א(2)).
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 בעינם 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' יח"ד                 | קווי בניין |                                            |      | מס' קומות                            | שטח מגרש במ"ר                  | סימון בתשרי ט בצבע | האזור        |
|--------------------------|------------|--------------------------------------------|------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------|
|                          | חזית       | צד                                         | אחור |                                      |                                |                    |              |
| קיים<br>16 יח"ד<br>למגרש | 5          | 4 מ' עד<br>4 קומות<br>4.5<br>קומה 5<br>5.4 | 5    | קיים<br>4 ק'<br>ע"ע +<br>ק.<br>חלקית | 3 א 1,759 מ"ר<br>3 ב 1,868 מ"ר | תכלת               | מגורים<br>ב' |
| מוצע<br>21 יח"ד<br>למגרש |            | קומה<br>חלקית                              |      | מוצע<br>5 ק'<br>ע"ע +<br>ק.<br>חלקית |                                |                    |              |

- הערות: 1. הבניה עפ"י חוברת הנחיות בינוי של כפר גנים ג'.  
2. לא תותר בניה ח. על הגג מעל קומה שישית חלקית.  
3. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בין המגרשים 3א-ב', בכפוף לתכנית בינוי כתנאי להיתר הבניה.  
4. תותר בניית יח"ד במפלס קומת הקרקע.  
5. המרחק בין הבניינים בתכנית לבין הבניינים צמודי הקרקע ממערב יהיה 35 מ' קומות 1-5, ו-40 מ' לקומה שישית חלקית עפ"י המסומן בתשריט.  
6. תנאי להיתר בניה רישום הערת אזהרה שלא ייבנו ח. על הגג מעבר לקומה החלקית השישית האחרונה.

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 המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון.  
הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, ובלבד שישמרו הוראות תכנית זו.

18. **חדר טרנספורמציה:** חדר טרנספורמציה יימצא במקום קומת קרקע בקווי בנין או 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 מס' מקומות חניה העולה על התקן.
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 מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. שטח הגינון לא יפחת מ-30%, 20% מהגינון יהיה גינון של כל הדיירים ולא מוצמד לדירות הגן.
21. **עתיקות:** היתרי הבניה יכללו הודעה כדלקמן: עפ"י חוק העתיקות התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
22. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
23. **איכות הסביבה:** השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.  
תנאי להיתר בניה לבנייני המגורים יהיה הגשת תכנון אקוסטי דירתי ליחיד הפונות לרח' העצמאות.
24. **תכנית לצרכי רישום:** על הבעלים להכין ולרשום על חשבונם תכנית לצרכי רישום מרגע מתן תוקף לתכנית.
25. **אי התאמות בשטחים המדודים:** אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה.
26. **שיפוי:** היזם ישא בכל תביעה והוצאה שתיגרם 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 פ"ת בגין הכנת התכנית אישורה וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
27. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.  
שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

תאריך עדכון: 13/10/2004  
30/03/2005  
23/07/2006

חתימות:

**רמי שבירו**  
הנדסה בניה והשקעות בע"מ

**דורון לוי**  
הנדסה בניה והשקעות בע"מ

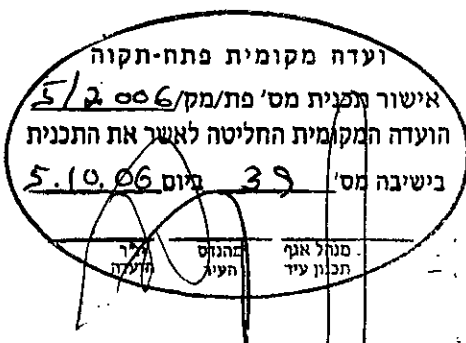
יזם התכנית:

**דורון גולדוסר**  
אדריכל ובוזג ערים  
מס' רשיון 37516

עורך התכנית:

בעלי הקרקע

| חלקה 39        | חלקה 32                      |
|----------------|------------------------------|
| הוברמן יפה     | רובין אלכסנדרה               |
| הוברמן אורי    | נתניה בנע גייס               |
| שפרלינג ציפורה | טורקניץ יעקב                 |
| רבינוביץ אורי  | אגסי זיוה                    |
| אורון נתן      | פרנקנטל שרה                  |
| אגסי זאב       | פלשקס דב                     |
| אגסי זיוה      | פלשקס ליאורה                 |
| לבנוני אמה     | רבינוביץ אורי                |
| לבנוני עמירם   | חיפה אהרן קל' (הע' זאב, א'') |
| דוסטאר אברהם   | פרנק מיכאל                   |
| פרנק מיכאל     | פרנק מלכה                    |
| פרנק מלכה      | נהרי יחיאל                   |
| נהרי יחיאל     | נהרי מיכל                    |
| נהרי מיכל      |                              |
| שפרלינג אהד    |                              |
| גזאל אמיר      |                              |
| מוזס עופרה     |                              |



**דורון לוי**  
הנדסה בניה והשקעות בע"מ  
**רמי שבירו**  
הנדסה בניה והשקעות בע"מ

בשם יחידה (קול) קול ע"י פא" כח מ"א  
11.4.05