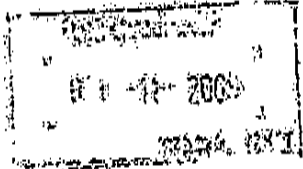


מקומות



-1-

מחוז המרכז
מרחב זכרון מקומי כפר-תקנה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/56/1261
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000, פת/593, פת/14/2000.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/מק/56/1261

2. מסמכי התכנית:

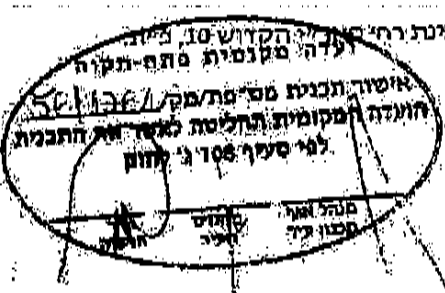
א) תקנון המכלול 5 דפי הוראות

ב) תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו מערך בקנת מידה 1:250. כולל נספח בינוי וחניה מנחה.
מהווה חלק בבלתי נפרד מהתכנית ככל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גסי יחד.

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

4. שטח התכנית: 1,300 מ"ר.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המתוחם ובין כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.



6. תשכורת היחוב ומסגול הבטיח: רח' מחנה יהודה 2 פינת רח' הקדוש 10, מ"ר 1000

7. נושאים וחלקות: נושא 6402 חלקה 5

8. בעלי קרקע: כ.מ.י.

9. היחמים והחוברים:

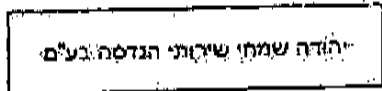
1. קימלמן נתן, ת.ז. 0542220, רח' האלון, קדימה ת.ד. 1319 מיקוד 60920, טל' 09-8911373
2. מיהמבקי שושנה, ת.ז. 360649, רח' השחר 2, קדימה ת.ד. 406 מיקוד 60920, טל' 09-8991940
3. מיכאל שולמית, ת.ז. 360650, רח' וואלמוג, קדימה ת.ד. 3686 מיקוד 60920, טל' 09-8992138
4. כרמל רוני, ת.ז. 027497387, רח' שבמאל הנגיד 3, ת.י.א 64247, טל' 054-7521131

10. מתכנן התכנית: יהודה שמחי שירותי הנדסה בע"מ

יהודה שמחי - מהנדס, טל' שמחי מהנדס, פ. שמעוני - אדריכלית

רח' סגור תדד 6, בית
טל' 03-9212211
פקס' 03-9211901

קמלמן נתן יהודה שמחי מהנדס 60920 ת.ד. 1319



מסמכים

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

1. הגדלת מס' יחיד מ-12 (מ-14 בהקלה) ל-17 יחיד ללא הגדלת שטח השטחים המותרים לבניה עפ"י סעיף 62(א)א(8).
2. שינוי קונו בניין צדדיים (לכיוון צפון-מערב ולכיוון דרום-מערב): לקומות א-ג 4.5 מ' במקום 5 מ', ולקומה עשית 5.4 מ' במקום 6 מ' - עפ"י סעיף 62(א)א(4).
3. הגדלת מס' קומות מ-4 ע"ש + חדריו ג ל-6 קומות ע"ש + חדריו ג, ללא הגדלת השטחים המותרים לבניה עפ"י סעיף 62(א)א(5).
4. חבלטת מרפסות שמש למי התקנות.

12. יחסי לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקווה מס' פתח-2000 על תיקונה, להקטין תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היות והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

13. לחס' לתכנית מפורטת בתוקף: הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אושורה של תכנית זו, יישארו בעיקר למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, במידה ותתגלו סתירות בין הוראות התכנית בתוקף ותכנית זו, תכנית זו עדיפה.

14. רישום השטחים לגיבוי: השטחים בתכנית זו המנועדים לצרכי גיבוי בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וישמרו על שם עזרית פתח-תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת. חבלים יכינו תוכנית לצורכי רישום ובצע: הרישום של התוכנית על חשבונם, טרם מותן חיתוך בניה.

15. מאזורים והוראות הבניה: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' פתח-2000/א, ותכנית מס' פתח-2000/ד, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היות והתגלו סתירות בין תוכניות אלו לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות. בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה:

אזור	סימון בתשריט	שטח המגרש נטו (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מס' קומות ומס' זירות	יח"ד	תכנית קרקע (%)	קווי בניין (מ')	
							תחית	צד
72	תכלת	959,0	1,204,9	4 קומות ע"ש + חדריו ג	קיים 12	40,0	5 מ' קווי מחת יתמה	4,5 מ' לקומות א-ג
			111	6 קומות ע"ש + חדריו ג	מוצע 17		5 מ' חת הארץ חקדוש	5,4 מ' לסומה ב

הערות:

1. אחוזי הבניה במצב קיים ובמוצע לפי אזור מגורים ב.
2. שטח דירה ממוצע 74 מ"ר שטח עיקרי.
3. שטחי חשיפות כוללים: ממ"ד, חדר מדרגות, מרפסות, שירות ומתקנים טכניים.
4. הגדלת: המצב הקיים - עמ"י תכניות תקפות הקודמות תכנית זו. המצב המוצע - עמ"י תכנית זו.
5. תחשיב זכויות בניה: $1,315,9 = (37 \times 3) + (75 \times 2) + 959 = 110\%$

התקן לתת יתרון המוצע (א) בתי 2

יחידה שמחיי שירותי הבניה בע"מ

מסמכים

- 16. **מנגנון התכנון:** הקורים התורמים את חבילת המימון כפי שמופיעים בתנאים הכלליים את מנגנון התכנון. החלטה המקומית רשאית לאשר שינויים למנגנון אלה בתנאי שלטון הוראות תכנית זו.
- 17. **מזנה להריסה:** לא יוגאו החדרי בניה על מדרשים נזחם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר מינוי והדגשת כל המכנים המסומנים בתשריט, עיה ופיקוח מקבץ הולות.
- 18. **חמית משולות:** מגרשים להנחה תוכנן בתחומי המגרש. מקומות החניה יקבעו במספר שלא יקטן מתקן המלה שזהות בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן.
- 19. **נצבול עולות:** לא ייסן הותר בניה אלא אם מהרס העיר אישר תכנית פתוח לאותה השנה. תכנית הפתוח הנזכר תכלול: מתלון חניה, ניוב, ניקוז, אינסטלציה סניטארית ומים תאורה, נזירות, קירות תמכים, סידורי אשפת, מתקנים לאספקת נז, שטיחים ושטח מגור, שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש. בשטח המגרש ייתנו 20% שטח תלחול. תכנית הפתוח תוכן על הקע של מפה טופוגרפית.
- 20. **שטח B - הוצאת ליוך:** השטח המסומן בתשריט כ- B יהיה מועד לגטון, ריהוט רחב ומתחמי ניה. כלכל ומצבר לכלי רכב (מניסח ויצאה לחניה). ואסר בני שומן לחניות כלל רכב. ירשם אבות מעבר ושימוש לצבוב בשטח זה. שטח זה יתוחק על ידי ועיה הבעלים. שינוי בדבר הוראות אלה יהווה סטייה ניכרת.
- 21. **קניין תבונה:** א. הותר קניין משאיות למגרשים המרשים לצורך פינוי אשמה. ב. תכנית הפתוח תכלול אזורי ניה. לפינוי אשמה יבשה, באזורי התניה. במקרה לשטח הציבורי (מדרכה) בהתאם להחיות אגף התבונה.
- 22. **היסל השבחה:** הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
- 23. **אבות הסביבה:** א. **רעש:** לא תותר התקנת מגעים (למעט מגע + מזננים) על הקירות החיצוניים של הבנין, בכל דירה תבוצע הבנה להתקנת יחידת מזנן-אוויר בשטח המפוצלת, יתוכנן מקום להעמדת יחידת המעבה בצורת מוסתרת ובצורה שתזמנה היווצרות מטרדי רעש לדירות השכנות. ההכנה ליחידות מוגן תכלול צנרת השמל הפתח יקטן. ב. לא תותר מלוחת פתח אוויר לחניון הצלבורי בגבולות המגרש הנדריים. ג. התאם לקבלת היתר בניה - הגשת תכנית אוויר לחניון תתקרקעו לאשורה היקחה לאבות הסביבה.
- 24. **אי התאמה לשטחים:** אי התאמות בשטחים המדווחים בין השטחים שבתשריט חלקה לצורכי רישום אשר יוגשו לרשום לבין השטחים שמתוכננת לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשי"ז-1965.
- 25. **חדר סניטאריות:** א. חדר שטחים יהיה תו-קרקע ובתחומי המגרש. ב. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר הקרה של חדר מגורים. ג. תכנון החדר יהיה על-פי עקרונות הוראות המועדה כמו שמוגדר בחוק התכנון והבניה מיוגנת, התשי"ז-2006. ד. תנאי להיתר בעיה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.
- 26. **סעור שיסוי:** היום יושא בכל תביעה עפ"י סעור 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ראו זרימה כלשהי לכלפי. הועדה המקומית פית מאו עיהות פיתוחין תכנת התבנית וביצועה. לא ינאר היתר בניה מלוח תכנות זו אלא לאחר קבלת כתב שיסוי כפ"ל מהיום.
- 27. **רישום תכ"ד:** לאחר אישור תכנית זו יוכן תרשים עזי ועיה יום התכנות, תוכניות חלוקה בצורה רשום במקסי רישום המקרקעין.
- 28. **תנאי להגתר:** העתקת עמוד האורה הנמצא מתוך לגבול התוכנית ברחוב הארי הקדוש, עיה ועיה יום התוכנית.
- 29. **סטייה ניכרת:** כל תוספת יחיד וקומות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתכנית 1912 לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשי"ב-2002.
- 30. **התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.** שלבו הביצוע של המקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

קטלוג מהות יחיד אי היטה 1402, 1403, 1404

המה שמח שירותי הנדסה בע"מ

30. חתימות:

הגם והחפזים:

עוד חתמה
1.11.09
ד"ר שמואל שטרן

25/10/2009	תאריך:	<u>ד"ר שמואל שטרן</u>	מזכיר
25/10/2009	תאריך:	<u>ד"ר שמואל שטרן</u>	מזכיר
25/10/2009	תאריך:	<u>ד"ר שמואל שטרן</u>	מזכיר
25/10/2009	תאריך:	<u>ד"ר שמואל שטרן</u>	מזכיר

כיצד להחליט על חתימתו של ד"ר שמואל שטרן

החלטת המועצה הלאומית

נספח שטחי דירות

סדרה	שטח דירה 3		שטח דירה 2		שטח דירה 1		מס' דירות בקומה	קומה
	שרות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)	שרות (מ"ר)	עיקרי (מ"ר)		
279.1	22.0	75.0	22.0	57.6	22.0	80.5	3	א
279.1	22.0	75.0	22.0	57.6	22.0	80.5	3	ב
279.1	22.0	75.0	22.0	57.6	22.0	80.5	3	ג
279.1	22.0	75.0	22.0	57.6	22.0	80.5	3	ד
279.1	22.0	75.0	22.0	57.6	22.0	80.5	3	ה
177.0	-	-	16.0	72.5	16.0	72.5	2	ו
80.0	-	-	6.0	34.0	6.0	34.0	2	ז
1,652.5	110	375	132	394.5	132	509	17	סה"כ

= **תחשיב זכויות בניה** $1,278.9 + 37 \times 2 + 75 \times 2 + 959 + 110\%$ (כולל תדומים על הגג)

= **שטח ממוצע לדירה** - 75.22 מ"ר (לא כולל שרות)

קיסרון מעבדה יזומה 02-444-1021, 05-270-0000

יהודה שמחי-שירותי הנדסה בע"מ