

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0619882

מרכז מסחרי נווה-גן

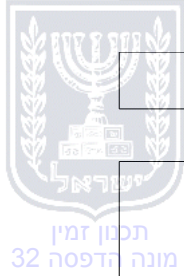
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/05/2019

להפקיד את התכנית

25/02/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להגדיל מגרש למרכז מסחרי שכונתי על חשבון מגרש למגורים. זכויות המגורים ירוכזו במבנה בן 14 קומות וזכויות המסחר יוגדלו ל-150%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז מסחרי נווה-גן
-----	------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	410-0619882
-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	8.201 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

פתח תקוה

קואורדינאטה X 188368

קואורדינאטה Y 666839

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות טבצ'ניק דוד ואסירי ציון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות : פתח תקוה

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נווה-גן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6362	מוסדר	חלק	166-167	207

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
פת/ 2002 / א	2028/1, 2028/2

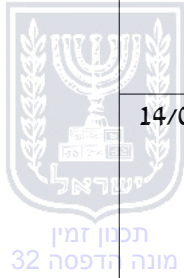
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	4004	3167	14/05/1992
פת/ במ/ 2002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2002 ממשיכות לחול.	3995	2881	15/04/1992
פת/ 2002 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2002 / א ממשיכות לחול.	4371	1200	16/01/1996
פת/ 1273	כפיפות	הוראות תכנית פת/ 1273 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	3347		17/06/1986



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קיקה ברא"ז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		קיקה ברא"ז		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		17/11/2019	קיקה ברא"ז	11: 40 17/11/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 250		08/08/2019	זהבה שפיגלר	12: 25 25/12/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		23/01/2019	קיקה ברא"ז	16: 14 29/01/2019		לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1	21	03/01/2019	רון לשם	16: 14 29/01/2019		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		20	29/01/2020	יצחק נעים	11: 18 29/01/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	תחיה ברוביץ			תל אביב-יפו	אשכול לוי	15			tborowitz@hotmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תחיה ברוביץ			תל אביב-יפו	אשכול לוי	15			tborowitz@hotmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	kika@kikabraz.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664		יבנה	אגמון	27	08-9322173		zehavas@zehava-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	יצחק נעים	1058		קרית אונו	רבין יצחק	16	03-7441156		eacho.naim@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	077-7945950		natalillmoded@walla.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684		shl@shl.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת שטח המגרש המסחרי ותוספת זכויות למסחר, צמצום שטח המגרש למגורים ותוספת קומות ללא תוספת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר ומגורים ב' למסחר ותעסוקה ומגורים ג'.
2. קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים לבינוי של מרכז מסחרי ובניין מגורים.
3. שינוי קווי בניין.
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
5. קביעת הנחיות לפיתוח השטח.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	3
מסחר ותעסוקה	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,378	53.21
מסחר	3,000	36.46
שטח ציבורי פתוח	849.71	10.33
סה"כ	8,227.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,989.77	36.45
מסחר ותעסוקה	4,361.87	53.18
שטח ציבורי פתוח	849.71	10.36
סה"כ	8,201.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, סטודיו וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית ושטחי השירות הנלווים להם, בנייני עזר, דרך גישה לחניות וחניות תת-קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יותר ניצול קומת הקרקע למגורים בנוסף למבואות כניסה ושטחי שירות אחרים והכל במסגרת שטחי הבנייה המרביים המפורטים בטבלת הזכויות. 2. יותרו חדר כושר ו/או מועדון דיירים בקומת הקרקע אשר יבואו במניין השטחים המפורטים בטבלת הזכויות. 3. בקומה 8 תהיה נסיגה של 3 מ' לפחות לחזית המערבית. 2 הקומות העליונות ידורגו בנסיגה של 2 מ' לפחות לחזית המערבית. מעל קומות אלו תותר בניית קומת טכנית מעבר למניין הקומות המצויין בטבלת הזכויות. 4. תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר נטו ליחיד. המחסנים יוכלו להיבנות בקומות הבניין ובמרתפים. 5. לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון. 6. עומק קומת המרתפים לא יפחת מ-1.5 מ' מגובה מפלס הקרקע (0.00) על מנת שניתן יהיה לפתח את השטח ולטעת עצים. 7. 20% מכלל יחידות הדיור יהיו קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר. 8. יובטח מעבר רציף, נגיש ובטוח להולכי רגל מדרך כניסה למגרש (מכיוון רחוב אסירי ציון) ועד לכניסה ללובי הבניין.
ב	חניה 1. תקן החנייה יהיה לפי תקן תקף לעת הוצאת היתרי בניה. החניה תהיה בתחומי מגרש ובתת הקרקע בלבד. 2. תותר הקמת מרתפי חנייה עד לגבול המגרש בכפוף לעמידה בסעיף 6.3 - ניהול מי נגר.
ג	עיצוב אדריכלי 1. חומרי הגמר יהיו בתאום ובאישור ועדה מקומית. 2. הצנרת תהיה סמוייה. 3. דודי שמש, מתקני תליית כביסה, יחידות מיזוג אוויר, מתקני אשפה וכו', ישולבו ויוסתרו ככל הניתן כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	א. מסחר: כל סוגי המסחר, לרבות סופרמרקטים (מרכולים), מסעדות, בתי אוכל ומשקה, אולמות תצוגה, חדרי כושר, מתקני ספורט ופנאי ומועדונים חברתיים. ב. תעסוקה:

4.2

מסחר ותעסוקה

- משרדים לסוגיהם, כולל מרפאות ומעבדות רפואיות.
- ג. מתקנים הנדסיים ושטחי שירות תומכים לכלל השימושים.
- ד. במרתפים יותרו השימושים הבאים: מסחר, חניה, שטחים טכניים, שטחי שירות לשימושים עיקריים, אחסנה, רחבת פריקה וטעינה, איסוף ופינוי אשפה.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

הוראות בינוי

1. גובה קומה מסחרית לא יעלה על 6.5 מ' בין רצפה לתקרה.
2. תותר הקמת גלריה בהתאם לחוק התכנון והבניה. שטח הגלריה לא יכלל בזכויות הבניה.
3. גובה המבנה המסחרי יהיה עד 17 מ'.
4. הכניסה והחנייה למסחר והתעסוקה תהיה נפרדת מזו של המגורים.
5. הפתרונות לכל ההיבטים הסביבתיים יינתנו בתחום המגרש למסחר ותעסוקה.
6. תינתן תשומת לב עיצובית לגג המבנה הנצפה ממגרש המגורים הסמוך. מתקנים טכניים שימוקמו על הגג יוסתרו ויעוצבו כחזית חמישית. חומרי הגמר יהיו מחומרים לא מסנוורים, הכל בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית פתח תקווה.
7. מתקני מיזוג אויר ואוורור יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למבני המגורים השכנים.
8. חזית המבנה לכיוון מגרש מס' 1 תתוכנן באופן שישמור על פרטיות של מבנה המגורים הסמוך ולא תינתן אפשרות להתקין מערכות טכניות המהוות מטרד למגורים בחזית זו. לעת הוצאת היתר בניה יינתן לה פתרון עיצובי לשביעות רצון ועדה מקומית.
9. ניתן יהיה לבנות מרתפים בגבול מגרש בכפוף לעמידה בסעיף 6.3 ניהול מי נגר.
10. תותר קומת מרתף כפולה בגובה של עד 6.5 מ'.
11. אזור פריקה וטעינה לרבות רחבת תמרון יהיה תת קרקעי באופן שאינו מהווה מטרד לבנייני המגורים הסמוכים, שינוי הנחיה זו יהווה סטייה ניכרת.
12. עומק קומת המרתפים לא יפחת מ-1.5 מ' מגובה מפלס הקרקע (0.00) על מנת שניתן יהיה לפתח את השטח ולטעת עצים.
13. תותר הקמת מרתף משותף למגרשים 1 ו-2 עם כניסה אחת משותפת מכיוון רחוב טבצ'ניק.

ב

חניה

תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחומי המגרש ובתת הקרקע בלבד.

ג

איכות הסביבה

א. זיהום קרקע ומים:

חדרי האשפה ימוקמו באופן שיאפשר נגישות למשאיות. רצפת החדרים תהיה אטומה למניעת חלחול המים לקרקע, ועם שיפועים המאפשרים שטיפה וניקוז של תשטיפים ולא יגרמו למטרדים למגורים הסמוכים.

ב. רעש:

4.2

מסחר ותעסוקה

1. במתחמים פתוחים ו/או שאינם מוגנים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום לרעש חזק ו/או בלתי סביר למגורים הסמוכים.
2. חדרי המכוונות הכוללים מעליות, גרטורים, משאבות מים וכו', יבודדו אקוסטית על פי דרישת התקנים המאושרים.

ג. זיהום אוויר:

1. אוורור החניונים יתבצע באמצעות מערכת אוורור מאולצת, כלומר יניקת אוויר מזוהם מהחניון באמצעות מפותחים ושחרורו ע"י פתחים מוגדרים. המערכת תהיה מסוגלת לספק 8 החלפות אוויר בשעה לכל קומה. פתחי הכנסת אוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות פליטה של מזהמים (כבישים וכו.). מערכת האוורור תפעל בהתאם לריכוז ה- CO_2 . מיקום פתחי הפליטה ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות.

2. מטבחים ומסעדות מבשלות, העלולים ליצור מטרדי ריח ועשן, יצוידו במערכת מנדפים מתאימה שתכלול בנוסף מסננים עוצרי שומנים, חלקיקים ומסנן פחם פעיל. נקודת הפליטה תהיה בגובה של לפחות 2 מטר מעל גג הבניין ובמיקום שיבטיח כי אוויר המטבחים לא יפלט לדירות המגורים.

3. אגוז הגרטרור יחובר לארובה על מנת להבטיח כי אוויר מזוהם לא יפלט לדירות המגורים. הארובה תהיה בגובה של לפחות 2 מטר מעל גג הבניין הגבוה ביותר ברדיוס של 50 מטר. במידה ואי אפשר לעמוד בדרישה זו, יש להרחיק את קצה הארובה ככל האפשר משימושי קרקע רגישים כגון דלתות וחלונות, מרפסות, פתחי הכנסת אוויר צח וכו'. המרחק המינימלי בין קצה הארובה לשימושי קרקע רגישים יהיה 5 מטר.

ד. שפכים:

1. מטבחים ומסעדות יצוידו במתקני הפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.
2. לא יוזרמו למערכת הביוב העירונית שפכים שאיכותם נופלת מאיכות שפכים סניטריים.
3. תהיה הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.

ה. פסולת:

1. כל פסולת בת מחזור (קרטון, נייר, פלסטיק וכו') תופרד ותפונה למחזור, בהתאם למערך הקיים בעירייה. עסקים עתירי פסולת ברת מחזור (כדוגמת מרכולים) יחויבו בהפניית הפסולת הנ"ל למחזור ללא קשר למערך הקיים בעירייה.
2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים/טמונים עבור עסקי המזון.

ו. חומרים מסוכנים:

1. לא תותר כניסת עסקים מחזיקי חומרים מסוכנים ו/או בעלי פוטנציאל ייצור פסולת רעילה.

4.3

שטח ציבורי פתוח



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. נטיעות וגינון. ב. ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה וכו'. ג. מתקני משחקים. ד. פרגולות ומצללות. ה. פיתוח שטח ושבילים. ו. מזרקות ובריכות נוי. ז. מעבר כלי רכב מרחוב טבצ'ניק לחניון במגרש המסחרי בלבד.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השצ"פ יהיה מרוצף ומגונן. תותר בניית פרגולות ומעברים מקורים להולכי רגל. ישולבו בו פינות צל ומנוחה, בריכות מים לנוי בלבד, ריהוט רחוב ותאורה. 2. יותר מעבר כלי רכב לכניסה לחניון המרכז המסחרי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי		
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
11	7	5	6	(2) 2	15	(1) 52	61	30	13768	5100		2690	5978	3000	מגורים ג'
									5957		700	1317	3940	4378	מסחר ותעסוקה
									1310			325	985	4378	מסחר ותעסוקה
2	3	(3)	3	(2) 2	2	17		80	14717	7450	700	1642	4925	4378	מסחר ותעסוקה
														850	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'		732
מסחר ותעסוקה	מסחר	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	
שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. 20% מסך כל יחידות הדיור תהיינה בנות 3 חדרים, בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).

ב. תותר המרה של עד 20% זכויות בין המסחר לתעסוקה ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל קומה/מתקנים טכניים על הגג.

(2) תותר הוספת מפלס חניה נוסף לצורך עמידה בתקן חניה.

(3) קו בניין 2-5 בהתאם למופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור ועדה מקומית לתכנית עיצוב ופיתוח לתכנית כולה. תכנית עיצוב ופיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית ותפרט את הנושאים הבאים: פתרון חניה ותנועה, רחבות כיבוי אש, גדרות, קירות תומכים, סידורי פינוי אשפה, שבילים ועקרונות לשימור מי נגר.
- ב. הבטחת הסדרת רישום האיחוד וחלוקה.
- ג. אישור האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקווה לנושאי איכה"ס.
- ד. הגשת חו"ד אקוסטית לאישור האגף לאיכות הסביבה בעירייה. חו"ד תכלול התייחסות לכניסת עסקים אשר להם פוטנציאל לגרימת מטרדי רעש.

6.2**בניה ירוקה**

- תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים בעיצוב המבנים ופיתוח השטח כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנה, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיו"ב.

6.3**ניהול מי נגר**

- א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז של העירייה.
- ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור בועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.

6.4**איכות הסביבה**

- השימושים בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף הסביבה בעירייה. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים: אשפה, ביוב, רעש, זיהום אויר, מערכות אוורור, מי שתיה, מערכות מיזוג אויר.

6.5**חשמל**

- א. חדר שנאים, במידה וידרש, יהיה תת-קרקעי ובתחומי המגרש.
- ב. ישמר מרחק של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.
- ג. תכנון החדר יהיה ע"פ עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.

6.6**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- א. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה למדרכה בהתאם להנחיות אגף תברואה.
- ב. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.

6.7**חומרי חפירה ומילוי**

- ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היחידה

6.7

חומרי חפירה ומילוי

הסביבתית של פתח תקווה.

6.8

איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו שלא בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ובהתאם לטבלת ההקצאה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. החלוקה החדשה תרשם בלשכת המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.9

חלוקה ו/ או רישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותורשם תכנית לצורכי רישום בפינקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.
ב. אי התאמה בשטחים מדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

6.10

היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.11

הוראות בזמן בניה

כל הפעילות באתר במהלך הבנייה לרבות בתחום פסולת בניין, מניעת מטרדי רעש, מניעת מפגעי אבק ומניעת זיהום קרקע יהיו בהתאם לפרק ד', סעיף 4.1 בחוות הדעת הסביבתית המצורפת כנספח לתכנית.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים