

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0834267

פינסקר 71 פתח תקוה פת/מק/1213/36

מרכז

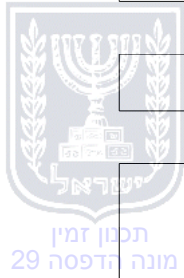
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית לאיחוד וחלוקה של שטח המיועד לצורכי ציבור עם שטח המיועד לבניה רוויה למגורים . תוספת יח"ד ושטחי בניה בחלקת המגורים.
קביעת מבנה לשימור ושינוי יעוד השטח עליו הוא בנוי לשב"צ. העברת שטחים עיקריים משטח המיועד לצרכי ציבור לשטח המיועד למגורים לצורך שימור המבנה שיעבור לידי הרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פינסקר 71 פתח תקוה פת/מק/36/1213

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

410-0834267

מספר התכנית

1.796 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כןועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית62 א (א) 62 א (א) 62 א (13), 62 א (16) א (1), 62 א (א))
(2, 62 א (א) 62 א (4), 62 א (5), 62 א (6), 62 א (8)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	189050
קואורדינאטה Y	666800

1.5.2 תיאור מקום**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	בייליס	4א	
פתח תקוה	פינסקר	71	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6376	מוסדר	חלק	88, 222	

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

לא רלוונטי

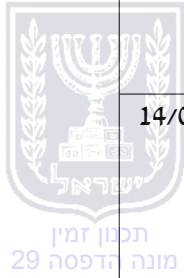
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר פת/ 2000 על תיקוניה, למעט השינויים שיקבעו בתוכנית זו. היה ונתגלו סתירות בין תוכנית זו לבין תוכנית המתאר, הוראות תוכנית זו עדיפות.	4004	3167	14/05/1992
פת/ במ/ 2000 / 14	שינוי		3998	2958	30/04/1992
פת/ 1213 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1213 / 19 ממשיכות לחול.	3091		30/08/1984



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				טל נחומי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טל נחומי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	01/10/2020	טל נחומי	09: 56 15/11/2020		לא
תיעוד ושימור	מחייב		11	22/10/2020	איריס הורביץ שלוש	14: 01 25/10/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	31/01/2020	טל נחומי	12: 26 06/11/2020	מחייב לעיניין נסיגת הקומות החלקיות לכיוון מזרח	לא
חניה	מנחה	1: 100	1	29/01/2020	יעקב מרגלית	08: 30 09/11/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/01/2020	טל נחומי	13: 13 01/10/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	נאוה אקשטיין			פתח תקוה	ויצמן	37			secstein@gmail.com
	פרטי	שמואל אקשטיין			פתח תקוה	ויצמן	37			secstein@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאוה אקשטיין			פתח תקוה	ויצמן	37			secstein@gmail.com
פרטי	שמואל אקשטיין			פתח תקוה	ויצמן	37			secstein@gmail.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	טל נחומי	112523	נחומי אדריכלים בע"מ	רמות השבים	הפרדס	14	09-7451085		tal@nt-arc.co.il
אדריכלית שימור	מתכנן	איריס הורביץ שלוש	102503		תל אביב-יפו	קהילת ורשה	4			iris-ho@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יעקב מרגלית	7900802		תל אביב-יפו	(2)		03-5340061		dmarga@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.

(2) כתובת: 111.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה לשימור	המבנה לרבות סביבתו הקרובה, כמסומן בתשריט, עליהם חלות הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה והוראות בתכנית זו.
ממונה שימור	איש מקצוע בעל השכלה ונסיון בתחום השימור, שימונה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ברשות המקומית.
תיק תעוד	מסמך מלווה למתן תוקף/היתר בניה המתאר את ערכי המורשת של אתר לשימור בתחום התכנית. המסמך יערך על פי הנחיות מנהל התכנון.

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**

איחוד וחלוקה מחדש, קביעת מבנה לשימור בשטח לביניין ציבור והקמת בנין מגורים חדש בן 8 קומות על עמודים וקומות תשיעית ועשירית חלקיות, במגרש המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מס' יחידות הדיור מ 11 ל 18 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א).8.
- קביעת קוי בניין ע"פ סעיף 62 א (א).4.
- שינוי הוראות בינוי : תוספת קומות : מקומת עמודים + 4 קומות + חדר על הגג לקומת עמודים + 8 קומות וקומות תשיעית ועשירית חלקיות ע"פ סעיף 62 א (א).5.
- תוספת 20% שטחים עיקריים משטח המגרש ע"פ סעיף 62 א (א) 16 .
- הרחבת דרך קיימת בתוואי מאושר בתוכנית בת תוקף עפ"י סעיף 62 א (א) 2
- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 62 א (א) 1
- קביעת מבנה לשימור והוראות לשימור בתא שטח 2
- תוספת 20% שטח עיקרי לחלקה 222 ביעוד ציבורי
- קביעת תנאים להיתר בניה
- העברת שטחי בניה עיקריים משב"צ למגורים עפ"י סעיף 62 א (א) 6

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
מבנים ומוסדות ציבור	2, 5
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	5
זיקת הנאה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	51	2.84
מגורים ב'	840	46.77
שב"צ	905	50.39
סה"כ	1,796	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	50.92	2.84
דרך מוצעת	25.73	1.44
מבנים ומוסדות ציבור	902.74	50.36
מגורים ג'	813.19	45.36
סה"כ	1,792.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים א. הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר הבניה בנינים חדשים, משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ-30.0 מ"ר. מקצועות חופשיים כגון: רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה ו/או מנהל חשבונות, שרותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום מפגע סביבתי כהגדרתו בתוכנית פת/2000 וזיקת הנאה למעבר רכב ורגל למגרשי השב"צ.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים.
ב	קווי בנין 1. בתא שטח 1 קו בניין קדמי יהיה 2.0 מ'. 2. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בתא שטח 1 תחשב כסטייה ניכרת. 3. בחזית האחורית (מערבית) המרחק בין המרפסות לגבול המגרש לא יפחת מ 2.2 מ'. 4. קווי הבניין: למגרש המגורים: א. למזרח 2.0 מ' ב. לצפון 4.5 מ' ג. לדרום 3.0 מ' ד. למערב 4.0 מ'
ג	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל לטובת חלקה 222 כמסומן בתשריט
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	תא שטח 2: שימושים מושכי קהל, מוסדות תרבות, חינוך, מרכז יום לקשיש, מועדוני נוער, מוסדות קהילתיים, בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבניין. תא שטח 5:

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

לפי פת/2000 על תיקוניה למעט בריכות שחיה ובתי חולים

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

סימון מהתשריט: **בלוק מבנה לשימור**

1. הריסת תוספות מאוחרות ייעשו לפי המלצות תיק התיעוד ובאישור יועצת השימור.
2. החצר האחורית של המבנה לשימור תגונן ותפותח כחצר לרווחת משתמשי המבנה.
3. גידור המבנה לחזית הקדמית ייעשה לפי הצורך ובתנאי שלא יסתיר את המבנה.

ב

הוראות פיתוח

- א. החצר האחורית של המבנה לשימור תגונן ותפותח כחצר לרווחת משתמשי המבנה.
- ב. אין להצמיד שתילה למבנה לשימור ונטיעות חדשות תהינה במרחק מינימום של 1.0 מ'.
- ג. תיאום מאפייני הצמחייה החדשה ייעשה לעת הגשת בקשה להיתר בנייה בהתאם לסקר הצמחייה ולא תותר שתילת צמחייה טרופית.
- ד. מומלץ לטעת עצים בוגרים בעורף המבנה לשימור.

ג

שימור

- א. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר, כולל עבודות חישוף, הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא עבודות הגנה מתאימות למבנה לשימור.
- ב. בחזית לרחוב פינסקר לא יותרו שטחי אחסנה.

ד

קווי בנין

- למגרש השב"צ (תא שטח 2)
- א. למזרח קו בנין קדמי יהיה לפי מצב מקורי משוחזר כולל מרפסות.
 - ב. לצפון 4.9 מ'
 - ג. לדרום 2.7 מ'
 - ד. למערב 4.0 מ'
- למגרש שב"צ (תא שטח 5)
- א. למזרח 2.0 מ'
 - ב. לצפון 3.0 מ'
 - ג. לדרום 4.0 מ'
 - ד. למערב 4.0 מ'

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" ע"פ חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

4.3.2

הוראות

4.4

דרך מוצעת

4.4.1

שימושים



4.4	דרך מוצעת
	מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" ע"פ חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
מעל הכניסה הקובעת									51	3	דרך מאושרת	
									26	4	דרך מוצעת	
	9				371			62 (2)	309 (1)	451	2	מבנים ומוסדות ציבור
					682			114 (2)	568 (3)	454	5	מבנים ומוסדות ציבור
10 (5)	39	22	18	45	2656			1138 (4)	1518	814	1	מגורים ג'

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. שטחי החדרים על הגג עפ"י תוכנית פת/2000 א' נכללו בתוכנית זו. לא תותר תוספת ח. על הגג מעבר למפורט בתוכנית זו.

ב. קוי בניין לפי תשריט

ג. חישוב שטחי בניה מותרים לפי פת/במ/14/2000 + פת/2000 א':

$$110\% \cdot 840 \text{ מ"ר} + 2 \cdot 75 \text{ מ"ר} = 1,074 \text{ מ"ר}$$

$$3 \cdot 37 \text{ מ"ר} \text{ לח. על הגג ע"פ פת/2000 א' } = 111 \text{ מ"ר}$$

$$20\% \text{ תוספת שטח עיקרי } = 168 \text{ מ"ר}$$

העברה של 165 מ"ר מהמגרש לבניין ציבור

$$\text{סה"כ זכויות בניה (שטחים עיקריים)} = 1,518 \text{ מ"ר}$$

ד. תא שטח 2:

לא יותר לבנות תחת המבנה לשימור אלא אם הוכח מעבר לכל ספק כי אין פגיעה במבנה לשימור.

אין להוסיף קומות מעל המבנה לשימור

שטח המבנה לשימור הוא בהתאם לשטחו הקיים בפועל

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 165 מ"ר העברה למגורים.

(2) 20% מהשטח העיקרי.

(3) 125%.

(4) 75% שיטחי שירות עיליים. עד 10% משטחי השירות מיועדים לקומת קרקע מפולשת. לא ניתן לנייד שטחים אלו לקומות אחרות..

(5) 8 קומות מעל ק"ק + 2 קומות חלקיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

הקווים התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו. מיקום מרחבים מוגנים, דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן במבנה לשימור ובמבנה המגורים ייעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזית לרחוב פינסקר.

6.2**חניה**

החניה תינתן בתחומי המגרש.
תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.
לא יותרו מכפילי חניה

6.3**איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

1. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היום.
2. אי התאמה בין השטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

6.5**חשמל**

חדרי שנאים :
חדר השנאים , במידה וידרש, יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש כל האלמנטים הבולטים מעל פני הקרקע יהיו בתוך קווי הבניין.
ישמר מרחק בטיחות ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006 .

6.6**ביוב וניקוז**

1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
3. פתרונות הניקוז ירחיקו את המים מהמבנה לשימור, כולל השיפוע בשטח הפתוח בין המבנים.

6.7**שימור**

1. שימור המבנה יעשה על בסיס הממצאים בתיק תיעוד מלא.
2. יש להכין ולאשר תיק תיעוד מלא למבנה לשימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד יכלול גם סקר ציורי קיר.
3. אדריכל השימור יהיה בעל נסיון מוכח בהיקף עבודה דומה.
4. קבלן השימור שיבצע את העבודה יהיה בעל נסיון בביצוע עבודות שימור בהיקפים דומים.
5. יותר שימוש בתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תקנה 57(ג) תקנות בטיחות במבנים היסטוריים)
6. חומרי גמר למבנה לשימור יהיו חומרים תואמים לחומרי הבנייה המקוריים בהתאם לממצאי



שימור	6.7
תיק התייעוד המלא. 7. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר, כולל עבודות חישוב, הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה לשימור. 8. יש להציג הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור כתנאי להיתר בניה. ההגנות יתוכננו ע"י מהנדס שימור בעל ניסיון בהיקף עבודה דומה ויאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. הנחיות ההגנה יופיעו גם בהיתר הריסה היה ויוגש. 9. לצורך שינויים כלשהם, לרבות שינויים פנימיים במבנה לשימור, יש להגיש בקשה להיתר בניה. 10. שימור המבנה יכלול התייחסות לשיחזור חלקי מבנה מקוריים שנהרסו / הוחלפו	
איחוד וחלוקה	6.8
איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בהסכמת הבעלים, וירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.	
ניהול מי נגר	6.9
א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח כל מגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש . ב. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז של העירייה . ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ - 20% 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 בוועדה המקומית במסגרת היתר הבניה. ד. השטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך שתתאפשר החדרת מי נגר וימנע הידוק קרקע, כדי להגדיל את חדירות הקרקע. ה. יש לתת פתרון תקני לגלישת עודפי מי נגר אל צירי הניקוז העירוניים.	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
1. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות. 2. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבניה : השמירה תתבצע בהתאם להנחיות עבודה בקרבת עצים 2013 של משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות. 3. לעת הוצאת היתר הבניה תשאר הגמישות לשמר עצים המסומנים בתשריט לעקירה	
סטיה ניכרת	6.11
כל תוספת יח"ד קומות, שינוי קווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב -2002. פיצול היתר הבניה בין המבנה לשימור למבנה המגורים יהווה סטיה ניכרת.	
רישום שטחים ציבוריים	6.12
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח- תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה , גדר וחפץ. וזאת למעט המבנה המסומן לשימור בתא שטח 2	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	א. יש להציג הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור. ב. היתר הבניה למגורים יכלול מבנה לשימור. לא יורשה לפצל את ההיתר. פיצול ההיתר יהווה סטיה ניכרת. ג. תירשם הערת אזהרה בטאבו על תא שטח 1 כי חלה חובת שימור על תא שטח 2. ד. כל שינוי במבנה לשימור, לרבות שינויים פנימיים יוגשו במסגרת בקשה להיתר בניה. ה. תוגש תוכנית ניקוז המייצרת פתרונות ניקוז בתחומי המגרש.
6.14	תנאים למתן תעודת גמר
	קבלת תעודת גמר למבנה המגורים יהיה בתנאי לקבלת תעודת גמר למבנה לשימור, בהתאם לאישור אגף אדריכלות.
6.15	תשתיות
	היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. כל התשתיות בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.
6.16	כתב שיפוי
	היזום יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח- תקוה ו/או עיריית פתח- תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה.
	לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.
6.17	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.18	הריסות ופינויים
	הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע, תעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד ובאישור יועצת השימור.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך שנתיים מיום אישור התכנית