

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/09/2020

להפקיד את התכנית

## הוראות התכנית

24/03/2021

תכנית מס' 410-0297432

תאריך

פת/108/1268 - מתחם רוזנברג

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ד' בשלושה מגרשים, קביעת זכויות והוראות בניה עבור מגרשי המגורים ותוספת זכויות בניה במגרש שב"צ. ייעודי הקרקע של המגרשים בתכנית (מגורים ב', שצ"פ ושב"צ) נקבעו במסגרת תכנית מתאר פת/57/1268 שבמסגרתה לא נקבעו הוראות וזכויות בניה מפורטים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פת/108/1268 - מתחם רוזנברג

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0297432

21.214 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	189885
קואורדינאטה Y	667391

### 1.5.2 תיאור מקום

לאורך צידו הצפוני של רחוב הרב משה מסעוד פינטו

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שיפר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	מוסדר	חלק	215	214, 755

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 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/05/2002	2424	5076	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית פת/1268/57	החלפה	פת/1268/57
20/02/2008	2005	5777	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית פת/1268/79	החלפה	פת/1268/79
14/05/1992	3167	4004	בתחום תוכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית פת/2000	החלפה	פת/2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיקה ברא"ז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיקה ברא"ז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה ואיזון ונספח לטבלאות הקצאה ואיזון	11: 01 03/12/2020	רונן ביטון	08/11/2020	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מחייב למס' קומות מירבי, כמות יח"ד וקווי בניין בלבד.	09: 02 13/12/2020	קיקה ברא"ז	13/12/2020		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מכתב מלווה סקר עצים	10: 52 11/02/2019	גונן שבתאי	11/02/2019	9	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט סקר עצים	11: 13 26/11/2019	גונן שבתאי	11/02/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 16 13/12/2020	אלכסנדרה גוסובסקי	07/12/2020		1: 500	מנחה	תנועה
לא		11: 09 28/10/2018	קיקה ברא"ז	12/09/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר

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			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402526	03-5339174	davidso@af- rica- israel.com
	פרטי	ירון רוזנברג ואחרים		אצל עו"ד אורנה שגיב ו/או עדי שגיב	פתח תקוה	ההסתדרות	26			

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402526	03-5339174	davidso@africa- israel.com
פרטי	ירון רוזנברג ואחרים		אצל עו"ד אורנה שגיב ו/או עדי שגיב	פתח תקוה	ההסתדרות	26			

**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	office@kikabraz.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	רון ביטון	1329	בר שמאות ויעוץ במקרקעין	תל אביב- יפו	(1)	2	03-5355955	03-5355955	ronenbitton@012.net.il
תכנון תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תנועה ותחבורה 2012 בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	sandra@amav.net
מודד מוסמך	מודד	עמי עטר	710	חברה עמי עטר	קרית ים	שד ירושלים	53	052-8730202		attarami1@gmail.com
אגרונום	אגרונום	גונן שבתאי	44864		כוכב יאיר	(2)		09-7496374	09-7496374	gonen.main@gmail.com

(1) כתובת: רמת אפעל 52960.

(2) כתובת: ת.ד. 926.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

קביעת זכויות והוראות בניה לבניית 184 יח"ד ב- 6 בניינים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים לבינוי 184 יח"ד.
2. תוספת זכויות לשטח לבנייני ציבור.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
4. קביעת הנחיות לפיתוח השטח.
5. קביעת הנחיות סביבתיות.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
7. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ד'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	10 - 12
מבנים ומוסדות ציבור	20
שטח ציבורי פתוח	31 - 33
דרך מאושרת	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	40
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	12
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	40
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	12
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	40
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	10, 11
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	32
להריסה	מגורים ד'	12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,482	30.56
מבנים ומוסדות ציבור	3,326	15.68
מגורים ב'	9,439	44.49
שטח ציבורי פתוח	1,967	9.27
<b>סה"כ</b>	<b>21,214</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,476.9	30.55
מבנים ומוסדות ציבור	3,323.72	15.68
מגורים ד'	9,432.31	44.50
שטח ציבורי פתוח	1,965.54	9.27
<b>סה"כ</b>	<b>21,198.47</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בנייני מגורים, שטחי השירות הנלווים להם.                      ב. משרד, סטודיו, חדר מקצוע לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו מבנה ובתנאי שהני"ל מהווה חלק מדיירת המגורים ושטחו לא יותר מ-30 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 אשר לדעת הועדה המקומית עלולים למפגע סביבתי כהגדרתו.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית דירות גן והצמדת גינות לדירות אלו ובלבד שהגינות הפרטיות לא יופנו לחזית. לא תותר הקמת דירות גן בחזית לרחובות הגובלים למעט דירת גן מזרחית ברחוב פינטו ובלבד שהחצר הקדמית לא תוצמד לדירת הגן, והגינה הפרטית תופנה לעורף המבנה.                      2. הקומות שמעל לקומה השישית יהיו בנסיגה של 2 מ' לפחות לכל החזיתות הפונות לרחובות הגובלים. מעל קומות אלו תותר בניית קומה טכנית מעבר למניין הקומות המצויין בטבלת הזכויות.                      3. לא תותר הקמת חדרים על הגג מעל מספר הקומות המפורטות בטבלה 5 להלן.                      4. המחסנים יוכלו להיבנות בקומות הבניין ובמרתפים. המחסנים יוצמדו לדירות, תותר הצמדת מחסן אחד לכל דירה.                      5. ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' בין המבנים בתחום התכנית (לא כולל בליטות של מרפסות זיזיות). הקטנת המרחק המינימלי הנדרש תהווה סטייה ניכרת.                      6. לא תותר כל בניה או גידור בתחום זיקת ההנאה מעל ומתחת הקרקע לאורך רחוב עזריאל במגרשים 10 ו-11.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה הפרטית עבור כל מבנה תינתן בתחומי המגרש בו הוא מוקם. ובתת הקרקע בלבד.                      2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף עפ"י התקנות לעת הוצאת היתר בניה.                      3. 10% ממש' מקומות החניה הנדרשים לאורחים ימוקמו בתחום מגרשי המגורים. חניות האורחים תהיינה נגישות לציבור ולא תחסמנה ע"י שער כניסה לחניה ככל שיתוכנן. לא תותר הצמדת חניות אלה ליחידות הדיור והן יישארו בבעלות משותפת.                      4. תותר הקמת מרתפי חניה עד לגבול הבניין בכפוף לעמידה בסעיף ניהול מי נגר להלן.                      5. לא תותר חניה תת קרקעית בתחום זיקת ההנאה לאורך רחוב עזריאל במגרשים 10 ו-11.                      6. יתוכננו חניות אופניים ואופנועים על פי הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר בניה.                      7. המרתף החלקי במבנה המזרחי בתא שטח 11 ייסגר בקיר כלפי השצ"פ הגובל מצפון, אופי הסגירה וצורתה תקבע במסגרת התכנית לעיצוב ופיתוח המגרש.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון.                      2. תישמר רצועת גינון של 2 מ' סביב מגרשי המגורים לעבר הרחובות ההיקפיים. רצועה זו תהיה רציפה ככל הניתן. תותר הקמת מרתפי חניה תחת רצועת הגינון.                      3. עומק בית הגידול ברצועת הגינון לאורך הרחובות הגובלים לא יפחת מ-1.2 מ'. בית הגידול יבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק, תחול חובת נטיעת עצים בגודל מס' 9 לפחות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	<p>4. בית הגידול יונמך ויתוכנן כך שפני הקרקע הסופיים ישתלבו בפני הקרקע הסופיים בפיתוח המגרש בסמוך.</p> <p>5. גדרות החצרות לאורך רחוב עזריאל יתואמו מול אגף אדריכלות בשלב היתר הבניה.</p> <p>6. מעל קומת המרתפים יתאפשר מילוי קרקע בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ' על מנת לאפשר שילוב נטיעת עצים.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מוסדות חינוך על מתקניהם, מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, מוסדות דת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. גובה המבנים כמצויין בטבלה 5 בתוכנית זו.</p> <p>2. מרתף הבניין ישמש למחסנים,</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	גנים לרבות חורשות ושדות, נופש ונוי, מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחבות ומבנים המשרתים מטרות אלו. שבילים להולכי רגל, רצועת ירק מפרידות בין טיפוסי קרקע סותרים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניות, מיסעה, גינון, ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, תאורה וכיו"ב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

קו בנין (מטר)	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	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5) 5	(4) 6	(3) 5	(2) 7	2	(1) 10	42	20	56	40	4869		2380	4761	2705	10		מגורים ד'
(5) 5	(4) 6	(3) 5	(2) 5	(6) 2	(1) 10	42	19	70	40	6473		3106	6212	3596	11		מגורים ד'
(5) 5	(4) 6	(3) 4	(2) 5	3	(1) 10	42	18	58	40	8473		2516	5032	3138	12		מגורים ד'
				3	(1) 10	42	19	184	40	19815		7202	16005	9439		<סך הכל>	מגורים ד'
(5) 4	(4) 2	(3) 4	(2) 3.5	3	6	28			50		(7) 3326	2000	6700	3326	20		מבנים ומוסדות ציבור
														703	31		שטח ציבורי פתוח
														907	32		שטח ציבורי פתוח
														357	33		שטח ציבורי פתוח
														6482	40		דרך מאושרת



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'		10	672
מגורים ד'		11	868
מגורים ד'		12	700
מגורים ד'	<סך הכל>		2240
מבנים ומוסדות ציבור		20	
שטח ציבורי פתוח		31	
שטח ציבורי פתוח		32	
שטח ציבורי פתוח		33	
דרך מאושרת		40	

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:

- 20% לפחות ממספר יחידות הדיור בכל מבנה בנפרד, על פי תכנית זו, יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 75 מ"ר.
- תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר נטו ליחיד.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- אופן פירוט הקומות: קומת דירות גן, 7 קומות טיפוסיות, 2 קומות בנסיגה וקומה טכנית מעבר למספר הקומות בטבלה. לא תותר קומת חדרים על הגג.
- קו בניין מזרחי.
- קו בניין מערבי.
- קו בניין צפוני.
- קו בניין דרומי.
- במבנה המזרחי יותר מפלס חניה חלקי נוסף במפלס קומת הקרקע של המבנה המערבי וזאת בשל הפרשי טופוגרפיה.
- המרתף ישמש למחסנים ו/או שימושים נוספים לרווחת הציבור לשימוש הבניין שמעליו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב ופיתוח למגרש. תכנית עיצוב ופיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית ותפרט את הנושאים הבאים: עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר, פתרון חניה, רחבות כיבוי אש, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, עקרונות לשימור מים.

ב. הבטחת הסדרת רישום האיחוד וחלוקה.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 12 יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ופינויים ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו או התחייבות להריסה ופינוי כאמור לעיל.

ד. בתחום תאי השטח 10 ו-11 לאורך רחוב עזריאל, ירשמו זיקות הנאה כמסומן בתשריט התכנית בהתאם לתוואי המדרכה הקייים בפועל.

ה. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח 10 ו-11 יהיה הבטחת רישום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.

ו. תאום תכנית פיתוח המגרש עם תכנית פיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל במגרש.

**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 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל בכל אחד ממגרשי המגורים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

ב. כל השטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים, ושטחים שאינם מעל מרתפים), לרבות מיסעות וחניה, יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל 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 בועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.

**6.4****איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה.

**6.5****חלוקה ו/ או רישום**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית לצורכי רישום בפינקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

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 התשכ"ה - 1965.

**6.6****חשמל**

א. חדר שנאים, במידה וידרש, יהיה תת-קרקעי ובתחומי המגרש.

<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>ב.תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום עם חברת החשמל ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תכנון החדר יהיה ע"פ עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה למדרכה בהתאם להנחיות אגף תברואה.</p> <p>ב. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. העצים המסומנים לשימור בנספח העצים המחייב, ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח סמוך לגזעו של עץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודה (מניעת פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף). כל הפעולות יעשו בליווי אגרונום ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים, של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. על העצים המסומנים בנספח העצים לכריתה יחולו הוראות שיקבעו בהיתר, ע"פ הנחיות פקיד היערות כתנאי לקבלת רשיון העקירה ובכפוף למימוש ערך חליפי לעצים או בקבלת כתב התחייבות.</p> <p>ד. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה הגשת מפרט שימור אגרונומי לשימור עץ מס' 7T (זית אירופי) ומפרט שימור מחמיר לעץ מס' 16T (אקליפטוס המקור). מפרט השימור יכלול התייחסות להכנת שורשי העץ לקראת חפירת המרתף, להקמת קיר גבול המגרש, להפרש הגבהים ולגיוזם נוף העץ לאור הקרבה לקו הקומות העליונות. עץ המסומן לשימור, יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים האמור לעיל. על היזם למנות אגרונום לביצוע מעקב ובקרה על שימור העצים בעת הביצוע.</p> <p>ה. במידה וקיימים עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית, יש להגן עליהם בעת ביצוע העבודות על מנת למנוע פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 זיקת הנאה</b></p> <p>א. בתחום תא שטח מס' 11, תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי מרחוב פינטו לשצ"פ המרכזי שמצפון לתא השטח, כמסומן בתשריט. במסגרת הבקשה להיתר תותר הזזה מקומית של זיקת ההנאה ובפרט שרוחבה לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>ב. בתחום תאי שטח 10 ו-11, תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לאורך רחוב עזריאל, כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין יהווה תנאי למתן היתר איכלוס בתאי שטח 10 ו-11.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 איחוד וחלוקה</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.10</b></p>



<b>6.11 היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.	

<b>6.12 תשתיות</b>	<b>6.12</b>
<p>א. כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכוח ביצוע תכנית זו, יעשה זאת היזם על חשבונו בעת הוצאת היתר בניה וביצועו.</p>	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
------------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

תוך 10 שנים מאישורה.
----------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41