

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0976969

מתחם שילר-מוסן

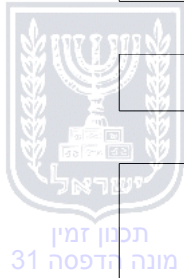
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המתחם נמצא סמוך לרכבת הקלה ברחובות אורולוב/רוטשילד/שילר התכנית באה לשנות את מיקום השטח הציבורי הפתוח, לאחד את מגרשי המגורים, להוסיף שטחי בניה ויחידות דיור, להתאים את הבינוי ולהסדיר את ההקלות בקוי בנין אשר התקבלו בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם שילר-מוסון
------------------------	-----------	-----------------

מספר התכנית	410-0976969
-------------	-------------

שטח התכנית	8.033 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 13, 62 א (א) 16, 62 א (א) 1, 62 א (א)) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 1 8

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	188825
קואורדינאטה Y	666650

1.5.2 תיאור מקום

הפרוייקט יושב בצידו הצפוני על תוואי הרכבת הקלה ברחוב אורולוב. במזרח רחוב רוטשילד. בדרום רחוב מירזיוף. במרכז רחוב שילר.

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	שילר שלמה		
שכונה	קרול		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6375	מוסדר	חלק	3, 140, 154-155, 191	49, 51, 105-106, 108, 141-142, 144, 150-151, 153, 177-178, 190, 227, 333-334

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
410-0132936	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 410-0132936 ממשיכות לחול.	7232	4539		21/03/2016
פת/ 1269 / 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1269 / 17 ממשיכות לחול.	6140	245		07/10/2010
תממ/ 3 / 12 / 2	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 3 / 12 / 2 ממשיכות לחול.	5495	1891		16/02/2006
תממ/ 3 / 12 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 12 / 3. הוראות תכנית תממ/ 3 / 12 / 3 תחולנה על תכנית זו.	5881	1112		14/12/2008
פת/ 1271 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1271 / 1. הוראות תכנית פת/ 1271 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3568			03/07/1988
פת/ 1273 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1273 / א. הוראות תכנית פת/ 1273 / א תחולנה על תכנית זו.	4236	4551		04/08/1994
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/ מק/ 2000 / ד / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / ד / 2. הוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / ד / 2 תחולנה על תכנית זו.	5019	4070		17/09/2001

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				יואב אומן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יואב אומן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/03/2022	לאוניד לייפמן	13: 38 28/03/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	18/01/2023	יואב אומן	15: 37 18/01/2023	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/01/2023	ליאור בר	10: 48 29/01/2023	נספח תנועה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	16	22/01/2023	נירה אגמי	10: 09 29/01/2023	עקרונות השומה לטבלאות האיחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	2	23/06/2022	נירה אגמי	10: 30 11/07/2022	טבלת איחוד וחלוקה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	18/01/2023	תומר דר	10: 52 29/01/2023	תשריט עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	19	19/01/2023	תומר דר	10: 53 29/01/2023	סקר עצים	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 250	1	20/02/2023	שמעון צוק	16: 08 20/02/2023	תשריט ניקוז מי נגר	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	22	20/02/2023	שמעון צוק	16: 09 20/02/2023	נספח ניקוז	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	(1)		ליאורה השקעות בע"מ	גנות					kenganim2@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : משק 15.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ליאורה השקעות בע"מ	גנות	(1)				kenganim2@gmail.com

(1) כתובת : משק 15.

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	יואב אומן	117714	טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		office@tito-oman.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	ליאור בר		אור מהנדסים	יהוד	(2)	1	03-5336777		liorb@or-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ סביבתי	אריאל סדרה	1670181	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	הוד השרון	(3)		09-7407401	09-7407402	ariel@asadra.co.il
שמאית	שמאי	נירה אגמי	111	נירה אגמי שמאית מקרקעין	תל אביב-יפו	קהילת אודסה	2	03-5082924		agaminira@walla.com
אגרונום	אגרונום	תומר דר		פאן פאן ד.י.נ.ת בע"מ	בלפוריה	בלפוריה	2			tomer@pan-pan.co.il
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקווה.

(2) כתובת: משה אביב 1.

(3) כתובת: ת.ד. 25 הוד השרון 45100.



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 31



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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, תוספת יח"ד ומענה לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 31

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהתאם לסעיף 62 א (א) לחוק.
2. תוספת 21 יח"ד (9.1%) סה"כ 252 יח"ד בהתאם לסעיף 62 א (א) 8 לחוק.
3. שינוי קוי בנין והתאמתם למגרש המאוחד. בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 לחוק.
4. קביעת זכויות למבני הציבור בהתאם לסעיף 62 א (א) 1 לחוק.
5. קביעת זכויות למבנה לשימור ותוספת גובה בהתאם לתכנית האב לשימור. בהתאם לסעיף 62 א (א) 13 לחוק.
6. קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה בהתאם לסעיף 62 א (א) 19 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	103 - 101
דרך מאושרת	211, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	102
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	211, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	103, 101
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	102, 101
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	401
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	211, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	102, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	211	2.63
מבני ציבור	582	7.25
מגורים ד'	4,357	54.24
שצ"פ	2,883	35.89
סה"כ	8,033	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	364.48	4.53
מבנים ומוסדות ציבור	501.53	6.24
מגורים ד'	4,375.6	54.44
שטח ציבורי פתוח	2,795.86	34.79
סה"כ	8,037.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים בלבד בקומת קרקע : יותרו שיטחי שירות משותפים לדיירי הבנין, כולל מבואות, חללים למתקני שירות, חללים משותפים לרווחת הבנין. במרתפים : חניה, מחסנים ושיטחי שירות וכן שטחים לרווחת הדיירים כמו מועדון ספורט, חדרי כושר, בריכת שחיה, אולמות התכנסות, חדר משחקים ומתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות אדריכלות א - גובה קומת הכניסה בבנין המגורים לא יפחת מ- 5 מ' ולא יעלה על 6 מ'. - גובה קומת המגורים לא יעלה על 3.3 מ' לקומה. - קוי הבנין יהיו כמפורט בתשריט. - קו בנין לקומת מרתף הינו קו בנין אפס. - יש לשמר מרחק של 20 מ' בין הבניינים. - תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבנין. - מרתפים יבנו לפי תכנית מס' פת/מק/ 2000א'. - תתוכנן נסיגה של 2 מ' בקומת המגורים העליונה לכוון חזית הרחוב. ניתן לבצע שינוי באישור אדריכל העיר.
ב	חניה - תותר חניה תת קרקעית בלבד למעט פינוי אשפה ורכב חרום. - הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה מרחוב רוטשילד בלבד. - החניה תהיה מחושבת לפי : א. עבור מס' יח"ד המאושרות ביחס של 1.5 חניות לכל יח"ד (בהתאם לתכנית מאושרת מס' פת/ 17/1269) ב. עבור תוספת יח"ד שבתכנית זו על פי התקן התקף. 4. חניות עוקבות /או חוסמות יוצמדו לאותה יח"ד.
ג	פיתוח סביבתי 30% משטח המגרש בקומת הקרקע יהיה מיועד לגינון. - תישאר רצועת גינון ברוחב של לפחות 2 מ' לכוון הרחובות הגובלים. - תקרת החניון תהיה מרוצפת ומגוננת ותאפשר בתי גידול בעומק 1.5 מ' לנטיעות במקומות אשר יוגדרו ויתואמו עם הגורם המקצועי באגף ההנדסה. - באיזור זיקת הנאה למעבר רגלי, הפיתוח העילי יכלול : גינון, נטיעות, ספסלים, תאורה וכיוצא בזה. המעבר יהיה פתוח לציבור וללא גדרות.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים מבנה ציבור כהגדרתו בחוק ועפ"י פת/2000 על תיקונייה ועפ"י פת/17/1269.
4.2.2	הוראות

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

- עפ"י פת/2000 על תיקוניה ועפ"י פת/17/1269.
- א. מעבר ושהייה של הולכי רגל
- ב. נופש ונוי, גנים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחקים.
- ג. כיכרות, רחבות, שבילים להולכי רגל ואופניים, ריצוף, רצועות ירוקות, אמצעי הצללה.
- ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
- ה. מבנה לשימור.
- ו. בתי קפה, מסעדות וקיוסקים.

4.3.2

הוראות

א

שימור

- בתא שטח 102 ייהרסו בנינים קיימים בהתאם למסומן בתשריט למעט מבנה לשימור.
- המבנה לשימור ישמש למסחר.
- שטחו יהיה לא פחות מהשטח הקיים. ניתן לנייד אליו זכויות מתא שטח מס' 401.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

- מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינות וריהוט רחוב ועפ"י חוק תכנון והבניה.

4.4.2

הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר) גודל מגרש	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
4382		1	מגורים ד'	מגורים ד'	11831		40	252	124 (1)	27	3	(2)	(2)	(2)	(2)	3024 (3)		
499		401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור						2		(2)	(2)	(2)	(2)			
	מבנה לשימור 01	102	מסחר	שטח ציבורי פתוח								(6)	(6)	(6)	(6)			
	מבנה לשימור 02	102	מסחר	שטח ציבורי פתוח								(6)	(6)	(6)	(6)			

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

הוראות טבלה 5:

א. שטחי השירות כוללים ממ"ד, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, מחסנים ע"פ החוק.

ב. המרחק בין המבנים יהיה מינימום 20 מ'.

ג. גובה המבנה נמדד מגובה פני הים והינו הגובה מירבי של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל פני הים.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) 12 מ"ר ממוצע לכל דירה.

(4) ניתן לנייד שטחים למבנה לשימור שבתא שטח 102.

(5) שטח המבנה לשימור לא יפחת משטחו הקיים בפועל.

(6) ללא שינוי מהמיקום בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

1. חומרי הגמר
- חזיתות הבנינים יצופו בחומרי גמר קשיחים ועמידים ובאישור אדריכל העיר.
2. אשפה
- חדרי האשפה ימוקמו בקומת הקרקע, כחלק אינטגרלי של המבנה. פינוי האשפה מקומות המגורים יעשה באמצעות פירי פינוי ודחסן בתאום עם אגף התברואה.
3. מסתורי הכביסה
- לא יותרו לכוון רחוב אורולוב, אלא באישור מהנדס העיר.
- 4.

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

- עיצוב הפיתוח והבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית פתח-תקווה
1. מפלסים
 - א. מפלס קומת המגורים הראשונה יהיה לפחות 3.50 מ' מנקודת ה- 0.00
 - ב. גובה 0.00 ייקבע מתוך שיקול לחיבור מכסימלי בין מפלסי הפיתוח למפלס הרחוב, למעט הפרשים נדרשים לצרכי ניקוז וטופוגרפיה.
 - ג. נדרש להתאים את גובה הפיתוח לגובה הרחוב כך שהפרש הגבהים יהיה מינימלי. במידת האפשר נדרש להנמיך את גובה
 - ה- 0.00 של המבנים.
 - 2 חדר האשפה.
 - א. יתוכנן באופן מוצנע מעין העובר ברחוב.
 - ב. דרך הגישה לחדר האשפה תופרד לגמרי מדרך הכניסה הראשית למבנה ותוצנע ככל האפשר בעיצובה כך שתשתלב עם חומרי הגמר בחזית.
 - ג. דלת הכניסה תתוכנן בנפרד מהכניסה הראשית למבנה ותוטמע ככל האפשר בעיצובה כך שתשתלב עם חומרי הגמר בחזית.
 3. גינון
 - א. בחזית המבנה, נדרשת רצועת גינון משמעותית ברוחב של לפחות 2 מ' בצמידות ובמקביל לרחוב. בשטח זה ינטעו לפחות עץ בוגר בכל 8-12 מ' לאורך החזית הראשית. העצים יהיו תואמים לעצים הקיימים במרחב הציבורי המשיק.
 - ב. תתבצע לפחות שתילת עץ בוגר עבור כל 60 מ"ר שטח מגרש פנוי.
 - ג. עומק מילוי אדמה גננית באיזור שתילת העצים לא יפחת מ 1.5 מ'.
 - ד. לא תותר התקנת מיכלי גינון/אדניות.
 - ה. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 8 מ"ק לכל הפחות.
 4. גדרות ואורורים
 - א. לא תותרנה טרסות גינון, גדרות וחומות לכיוון החזיתות הפונות לרחוב במפלס הפיתוח, אלא מתוך שיקולי טופוגרפיה ובגובה מינימלי ככל הניתן.
 - ב. פתחי האוורור יופנו לתוך המגרש למקום בו אין נוכחות אנשים ולמעט מקרים בהם יצוין אחרת במידע התכנוני.
 - ג. לא יותרו צ. מ. ג. המופנים למשטחי כניסה ו/או לרחוב.
 - ד. חומרי הגמר יהיו קשיחים ובעלי עמידות מוכחת. הגדר הפונה לרחוב ואו לשצ"פ תחופה אבן ובגמר קופינג.
 - ה. הגדר תתוכנן בהתאם לפרטי הפיתוח בתכניות הבינוי המאושרות ע"י הוועדה.



6.3 דרכים תנועה ו/או חניה	6.3
1. תיאסר נגישות ישירה לכלי רכב מרחוב אורולוב לתכנית. 2. תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד. לא תותר חניה על קרקעית למעט רכב לפינוי אשפה ורכב חרום. שינוי מהוראה זו תחשב סטייה נכרת. 3. החניה תהיה מחושבת לפי : א. עבור מס' יח"ד המאושרות ביחס של 1.5 חניות לכל יח"ד (בהתאם לתכנית מאושרת מס' פת/17/1269) ב. עבור תוספת יח"ד שבתכנית זו. על פי התקן התקף. 4. חניות עוקבות /או חוסמות יוצמדו לאותה יח"ד.	
6.4 פיתוח סביבתי	6.4
1. לא ינתן אישור בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לשטח התכנית. 2. תכנית הפיתוח שתוגש תכלול פתרונות ל: חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, כולל אמצעים לאצירת אשפה ופינויה על פי הנחיות אגף התברואה, מתקנים לאספקת גז, שבילים להולכי רגל ואופניים, שטח מגונן וכיוב' תכנית הפיתוח תוכן על מפה טופוגרפית. 3. תכנית הפיתוח תתייחס לשלבי הפיתוח המוצעים באופן שיובטח תיפקוד סביר בשלבי הביניים. 4. תכנית הפיתוח תכלול הוראות לנטיעת עצים לצורך שבירת רוח עזים, על רקע מפת מדידה. 5. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ 30% ללא חניות, בינוי ומיסעות. 6. גינון תחת קומה מפולשת - לא יימנה במסגרת שטחי הגינון. 7. יש לתכנן רצועת גינון לחזית הרחובות הגובלים ברוחב מינימלי של 2.0 מ'. 8. יעשה שימוש בריצוף גנני המאפשר חלחול בכניסה לחנייה.	
6.5 איכות הסביבה	6.5
1. בפיתוח השטח יעשה שימוש בחומרי בנין ממוחזרים בהיקף שלא יקטן מ 20% מהחומר הנדרש לפיתוח. 2. בכיכרות הציבוריות ושטחים מכוסי בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר שיהיה נמוך ממפלס הכיכר. 3. רעש א. תכנון בנייני המגורים ילווה ביעוץ אקוסטי. ב. יעשה שימוש באמצעי הגנה אקוסטיים שונים להקטנת מטרדי רעש כך שיתקבלו לא יותר מ- 40 דציבל בחדר סגור ביחידות המגורים. ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבור יהיה הגשת דוח אקוסטי שיבחן את השפעת המבנה המתוכנן על סביבתו ויכלול פתרונות לעמידה בתקנים. הדו"ח יוגש לאישור האגף לאיכות הסביבה בעירייה. 4. יעשה שימוש בחומרי גמר במודעות לאיכות הסביבה בהתאם לטכנולוגיות הסביבתיות הקיימות להפחתת השימוש בחומרים רעילים. 5. היתר הבניה יכלול פתרונות מאושרים ע"י מומחים מקצועיים, כפי שידרש ע"י האגף לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקוה בנושאים הבאים : א. מניעת מפגעי תברואה ופסולת. ב. פתרונות לטיפול בזיהום אוויר בחניונים תת קרקעיים. ג. פתרונות לפליטת אוויר הנפלט ממערכות אורור מחניון תת קרקעי. ד. טיפול בגנרטורים.	

6.5

איכות הסביבה

- ה. מניעת השפעות שליליות של שדות אלקרו-מגנטיות.
- ו. פתרונות לאיסוף אשפה.
- ז. יוגשו פתרונות למניעת רעש ממקום התקנתם של מזגנים ביתיים.
6. היתרי הריסה ובניה יכללו הנחיות של היחידה הסביבתית.
7. הנחיות לניהול האתר בתקופת הבניה:
- א. מניעת הוצרות אבק ע"י שימוש בשרוולים ובמסך בעת פינוי פסולת ובטיפול בדרכי גישה לאתר כדי למנוע ענני אבק מנסיעה של כלי רכב עליהם.
- ב. פסולת הבניין שתיווצר במתחם כתוצאה מהריסת המבנים הקיימים תיגרס בשטח ולפחות 20% ממנה יוחזר לשימוש באתר לשימושים שונים, למשל, מצעים לפיתוח.
- ג. תנאי להיתר להריסת המבנים הקיימים יהיה הגשת תוכנית למניעת מפגעים מהגריסה לאישור האגף לאיכות הסביבה, וכן פירוט השימוש העתידי בפרויקט החדש ל 20% מפסולת הבנין שתוגרס.
- ד. פסולת הבניין שתיווצר באתר תפונה לאתר מורשה בהתאם לנוהל להיתר בניה ובאישור האגף לרישוי ופיקוח על הבניה.
- ה. כל ציוד הבניה אשר יופעל בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת רעש ולמניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979.
- ו. שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש בן השעות 06:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.
- ז. מיקום גנרטורים כך שלא יוצרו מטרדים לסביבה.
- ח. יש להציב שירותים כימיים באתר בזמן הבניה, במרחק גדול ככל האפשר ממגורים קיימים בסביבה.
8. בניה ירוקה:
- א. כל היתרי הבניה בתכנית יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכדו', על-פי ההנחיות שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות.
9. הוראות כלליות:
- א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.

6.6

חלוקה ו/או רישום

1. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוראות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היום.
2. אי-התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
3. איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בהסכמת הבעלים, ויירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.

6.7 סטיה ניכרת חניות על קרקעיות, תוספת יחידות דיור, שינוי קוי בניין ותוספת שטחים יהוו סטיה ניכרת.	6.7
6.8 חשמל 1. 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 ובאישור חברת החשמל, ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה. 2. חדרי שנאים: א. חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאים לחזית הרחוב. כל מופע עילי של חדר השנאים יתוכנן כחלק אינטגרלי במבנה המוצע. ב. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006. ג. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהאגף לאיכות הסביבה.	6.8
6.9 רישום שטחים ציבוריים 1. 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-תקווה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת. 2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 3. על הבעלים להכין על חשבונם תכנית לצרכי רישום ולירשום אותם עם מתן התוקף לתכנית.	6.9
6.10 תחזוקה 1. למבנה ימונה מתחזק כמשמעותו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969 אשר יתחזק את הרכוש המשותף לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. 2. תנאי להיתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק ל-10 שנים לפחות. 3. תנאים לאכלוס המבנה יהיו: תחילת פעולתו בפועל של המתחזק, הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי.	6.10
6.11 תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאים למתן היתר בניה יהיו: א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית. התכנית תקבע בין היתר: שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע, סימון השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה, גישה לגני הילדים, הוראות לשטחים הפתוחים, היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, סימון רחבת כיבוי אש, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, סכמות ניקוז וחילחול, סידור מקומות חניה, עקרונות העיצוב האדריכלי, התיחסות לחומרי גמר, עקרונות בניה ירוקה ועוד- בתאום עם יחידת האדריכלות. ב. אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה ברחוב אורולוב ותנאי לקבלת טופס 4 היה ביצוע בפועל של התכנית המאושרת ע"י משרד התחבורה. ג. בעל היתר הבנייה יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום המתאים שיאושר על פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם אגף התשתיות. ד. אמצעי ניהול הנגר ייקבעו כתנאי למתן היתר ויסומנו בתכנית פיתוח ובינוי, באישור מהנדס הוועדה המקומית. ה. מתן התחייבות להתקשרות עם מתחזק כמפורט בסעיף 6.10	6.11

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

- ו. מבנים המיועדים לפינוי בתכנית פת/17/1269 כולל מבנה בחלקה 155, יהרסו ע"י ועל חשבון היזם, כמפורט בסעיף 7.1
- ז. מבנים במגרשים ביעוד ציבורי, המיועדים לפינוי בתכנית פת/17/1269 יהרסו ע"י לעל חשבון היזם כמפורט בסעיף 7.1
- ח. רישום תצ"ר.
- ט. לאחר אישור תכנית זו ירשמו השטחים ע"י יזם התכנית, ע"פ חלוקה לצרכי הרישום והמקרקעין.

6.12

שימור

סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור

- המבנה לשימור שבתא מס' 102 יהיה עפ"י תכנית לשימור אתרים של העיריה
המבנה ישמש למסחר ושיטחו יהיה ככתוב בטבלת הזכויות אך לא פחות מהשטח הקיים בפועל.

6.13

ניהול מי נגר

1. יעד ניהול הנגר לתכנית לפי עובי גשם יומי של 150 מ"מ/יום ועל פי מחשבון מנהל התכנון הוא 430 מ"מ/יום.
2. עבור שטחי המגורים יש להקצות בהתאם לתוכנית המצורפת איזור לטיפול במי גשמים אשר בו יותקנו מערכות להשהיה והחדרה של מי הנגר משטחי הגגות והמרפסות.
3. עבור השצ"פ, יש להשאיר 50% שטחים פנויים מבינוי על ותת קרקעי לטובת חלחול מי גשמים כמפורט בסעיף 4.1.2. תכנון מפורט עבור השצ"פ והשב"צ יבוצע בשלב הבקשה להיתר.
4. קווים גרביטציוניים להוצאת עודפים לניקוז העירוני במקרים של סופות קיצון יתוכננו במפלסי הגלישה.
5. בשלב הביצוע יש לבצע איתור של מובל הניקוז העובר בשצ"פ המערבי בתחום הפרויקט, זאת על מנת שלא לפגוע במובל זה בחפירות ופיתוח השטח.
5. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.
6. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.
7. הפתרון בתכנית נמצא בתחום המגרש המערבי בלבד, אך נועד עבור 2 המגרשים המיועדים למגורים. על כן, תחזוקת הפתרון המיושם תהיה באחריות 2 המבנים (2 המגרשים).
8. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1 (מנהל התכנון).
9. באחריות יועץ ההידרולוגיה לפרויקט:
 - א. לבחון את התאמת הפתרון ההידרולוגי המוצע על ידו להוראות התוכנית.
 - ב. לפקח על ביצוע יישום הפתרון ההידרולוגי בפועל.
 - ג. בגמר הבנייה לבחון את התאמת הביצוע בפועל לתוכנית המוצעת.

6.14

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.



6.15	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. תכנון חדרי אשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועל-פי דרישת מה"ע ואגף התברואה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה. 3. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה.

6.16	שמירה על עצים בוגרים
	1. עצים המסומנים לכריתה: יחולו הוראות שיקבעו בהיתר ע"י פקיד היערות. רשיון הכריתה יותנה במימוש ערך חליפי לעצים. 2. העצים המסומנים לשימור, ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. עם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להכין מפרט אגרונומי לשימור העצים. 3. בכל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה לגזעו של העץ לשימור תבוצע נסיגה על פי הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות. במפרט השימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודה (מניעת פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף). כל הפעולות יעשו בליווי אגרונום ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה. 4. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה: בעת הוצאת היתר הבנייה תתבצע השמירה בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים עפ"י הנחיות התקפות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ופקיד היערות. 5. עצים המסומנים להעתקה: לעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה לפקיד היערות האזורי/עירוני. 6. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.50 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 7. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת היתר בניה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש ערוכה בידי מודד מוסמך. 8. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי" בקבלת כתב התחייבות.

6.17	כתב שיפוי
	היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.18	הריסות ופינויים
	היתר בניה למימוש זכויות מכח תכנית זו יכלול גם הריסת המבנים הקיימים המסומנים להריסה בשטח התכנית ובשטחי הציבור כתנאי למימוש הזכויות מכוחה. השטחים הציבוריים ימסרו לידי הרשות כשהם נקיים מכל מבנה וחפץ במקרקעין.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לכל בניין	1. פינוי מלא של המבנים הקיימים בתחום

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מגרש המגורים המצוי במתחם. 2. בהבטחת פינוי מלא להנחת דעתו של מהנדס העיר של חלקות מס' 49,51 המיועדות לשצ"פ.
2	טופס אכלוס לבניין A כפי שמסומן בנספח הבינוי.	פינוי מלא לשביעות רצון מהנדס העיר של חלקות מס' 49,51 המיועדות לשטחים ציבוריים.
3	טופס אכלוס לבניין B כפי שמסומן בנספח הבינוי.	פינוי מלא לשביעות רצון מהנדס העיר של חלקה 191 המיועדת לשטחים ציבוריים.
4	ניתן יהיה לשנות את ההתחייבות לפינוי החלקות המיועדות לשצ"פ	בתנאי שההיתר האחרון יכלול את יתרת החלקות לפינוי בייעוד שצ"פ.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 7 שנים

