

28.2.95

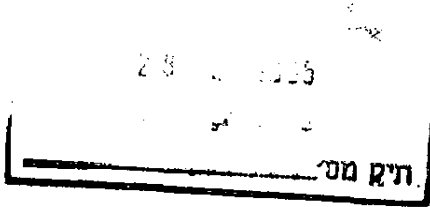
415-1/2003

08045

28/4/96

דף מס 1 מתוך 16 דפים
279-05.DOC

גירסה מס' 8
22/02/95



מסמך אי-תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח תקווה

Handwritten signature or initials.

תכנית מפורטת מס' פת / 2003 / 1

שינוי לתכנית מתאר מקומית פת/במ/2003

איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים

על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה . תשכ"ה - 1965

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית / מושגת מיום 19.2.95
25/4/95
תאריך
מתכנת המחוז

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1/2003
הועדה המוהזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.2.95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון א. גיור נגיד הועדה המחוזית

חוק החלטת הוועדה המחוזית והשכ"ה-1965
ועדת המשנה
לתכנון ולבניה פתח תקווה
תכנית שינוי מתאר/מס' פת/ 1/2003
בישיבה מס' 147 מיום 21.6.92
הוחלט לחמליץ בפני הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, להפקיד/למתן תוקף
מנחל אגף לתכנון עיר מנהל מחיר נגיד הועדה

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח תקווה

תכנית מפורטת מס' פת / 2003 / 1

שינוי לתכנית מתאר מקומית פת/במ/2003

איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים

על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה . תשכ"ה - 1965

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' פת/2003/1.
שינוי לתכנית מתאר מקומית פת/במ/2003
אחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים
על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

2. מסמכי התכנית:

מסמך א' - ✓ דפי הוראות בכתב
מסמך ב' - ✓ תשריט הערוך בקני"מ 1:2500
מסמך ג' - ✓ נספח הנחיות בינוי בקני"מ 1:2500
מסמך ד' - ✓ טבלת הקצאות ואיזון, נספח מגרשים וזכויות בניה.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

- להלן "התקנות".
- להלן "התשריט".
- להלן - "נספח הבינוי"

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט. המהווה תחום שטח האיחוד
והחלוקה חדשה בהתאם לתכנית מתאר פת/במ/2003.

4. גבולות התכנית:

מצפון - דרך אם המושבות.
מדרום - רח' גיסין.
ממזרח - רח' קרול.
ממערב - רח' קפלן.

5. גושים וחלקות:

גוש 6359
חלקות - 3, 8, 10-15, 17
חלקי חלקות - 2
גוש 6360
חלקות - 6, 7, 9, 96-100, 103, 104, 105, 109.
חלקי חלקות - 1, 15, 102, 108, 112.
גוש 6363
חלקות - 1, 2, 3, 8, 9, 11, 12, 15, 16, 17.

6. שטח התכנית: 533 דונם (על פי מדידה גרפית).

7. היזום: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח - תקוה.

8. עורך התכנית: מור אדריכלים.
ביאליק 155 רמת - גן 52523 טלפון 03-7511613.

9. בעלי הקרקע: שונים.

10. מטרות התכנית: לפרט את תכנית המתאר המקומית על ידי:

- 10.1. אחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, כמפורט בטבלת ההקצאות והאיזון.
- 10.2. קביעת גדלי מגרשים בטבלת ההקצאות.
- 10.3. קביעת שטחי בניה במגרשים השונים בנספח המגרשים.
- 10.4. קביעת מספר יחידות הדיור ומספר הקומות למבנה במגרשים השונים, בנספח המגרשים.
- 10.5. קביעת זכויות והוראות בניה במגרשים.

11. התכליות המותרות:

בשטח התכנית יותרו התכליות על פי האיזורים כדלקמן:

- 11.1 באיזור מגורים ב'.
 - 11.1.1 דירות מגורים.
 - 11.1.2 משרדים לבעלי מקצועות חפשיים הנמצאים בדירות מגוריהם או צמודים אליה באמצעות מהלך מדרגות פנימי ונמצאים בקומת הקרקע של הבנין, כמפורט בסעיף מס' 12.2.5.
 - 11.2 איזור מסחרי עסקים מיוחד.
 - 11.2.1 מסחר קמעונאי
 - 11.2.2 משרדים, שרותים אישיים, בנקים.
 - 11.2.3 בתי אוכל ומשקה.
 - 11.2.4 מועדונים חברתיים ומועדנים לפעילות ספורטיבית במבנים סגורים.
 - 11.2.5 תחנות מוניות.
 - 11.2.6 אולמות בידור ושעשועים, מועדוני לילה וכד'.
 - 11.3 איזור מסחרי.
 - 11.3.1 מסחר קמעונאי
 - 11.3.2 משרדים, שרותים אישיים, בנקים.
 - 11.3.3 בתי אוכל ומשקה
 - 11.3.4 תחנת מוניות.
 - 11.3.5 לא תותר, באיזור מסחרי זה הקמת אולמות בידור ושעשועים, מועדני לילה וכו'.
 - 11.4 שטח ציבורי פתוח.

תכליות על פי תכנית מתאר מס' פת/2000
 - 11.5 שטח למבני ציבור.

תכליות על פי תכנית מתאר מס' פ"ת/2000
לכול הנוגע למבני ציבור ולשטח למרכז ספורט.
 - 11.6 מרכז תחבורתי.
 - 11.6.1 רציפים לאוטובוסים ותחבורה ציבורית ומבני עזר להם.
 - 11.6.2 לא יותרו שרותי דרך כגון מוסכים, תדלוק שטיפה וכו'.

12. זכויות והוראות הבניה באזורים השונים.

12.1. טבלת המגרשים וזכויות הבניה.

הקצאת המגרשים, מספר הקומות, יחידות הדיור ושטחי הבניה לחלקות השונות יהיו על פי הקבוע בטבלה.

שטח בניה מירבי במ"ר ***				שטח עקרי	מס' יחיד כולל	מס' קומות מותר **	האזור	שטח המגרש במ"ר *	מוקצה לגוש / וחלקה	מס' מגרש
סה"כ שטח בניה	מכסימום שטחי שרות									
	סה"כ שרות	מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
4,211	2,619	1,919	700	1,592	14	3 קומות	מגורים ב'	1,919	8,4/6363	8/1
4,211	2,619	1,919	700	1,592	14	3 קומות		1,919	8,4/6363	9/1
4,211	2,619	1,919	700	1,592	14	3 קומות		1,919	8,4/6363	10/1
2,405	1,496	1,096	400	909	8	3 קומות		1,096	8,4/6363	11/1
2,105	1,309	959	350	796	7	3 קומות		959	8,4/6363	12/1
10,853	6,738	4,938	1,800	4,115	36	3 קומות		4,938	3,2/6359	2
9,776	6,080	4,480	1,600	3,696	32	3 קומות		4,480	13,12/6359	3
19,953	12,425	9,125	3,300	7,528	66	3 קומות		9,125	13,12/6359	4
13,016	8,104	5,954	2,150	4,912	43	3 קומות		5,954	11/6359	5
4,620	2,861	2,111	750	1,759	15	3 קומות		2,111	8/6359	6
16,947	10,515	7,715	2,800	6,432	56	3 קומות		7,715	17,10/6359	7
3,202	2,003	1,453	550	1,199	11	3 קומות		1,453	11/6359	8
6,145	3,745	2,745	1,000	2,400	20	5 קומות		2,745	8,4/6363	5/9
5,532	3,372	2,472	900	2,160	18	4 קומות		2,472	8,4/6363	6/9
5,225	3,185	2,335	850	2,040	17	4 קומות		2,335	8,4/6363	7/9
30,907	17,466	11,866	5,600	13,441	112	5,4,3 קומות		11,866	16,3/6363	10
29,830	16,804	11,354	5,450	13,026	109	5,4,3 קומות		11,354	2/6363	11
18,973	10,573	7,073	3,500	8,400	70	5,4 קומות	7,073	1/6363	12	
12,941	7,651	5,451	2,200	5,290	44	4,3 קומות	5,451	13,12/6359	13	
35,885	19,424	12,624	6,800	16,461	136	7,5,4 קומות	12,624	1/6360	14	
34,440	19,275	12,925	6,350	15,165	127	6,5,4 קומות	12,925	6/6360	15	
8,233	4,500	3,000	1,500	3,733	30	7 קומות	3,000	/6360 103,102	16	
32,316	18,460	12,660	5,800	13,856	116	5,4 קומות	12,660	9/6363	17	

דף מס' 6 מתוך 16 דפים

שטח בניה מירבי במ"ר ***					מס' יח"ד כולל	מס' קומות מותר **	האזור	שטח המגרש במ"ר *	מוקצה לנוש / וחלקה	מס' מגרש		
שטח בניה	מכסימום שטחי שרות			שטח עקרי							דירות קרקע	דירות ודירות גג
	סה"כ שרות	מתחת לקרקע	מעל הקרקע									
5,011	2,851	1,951	900	2,160	18	4 קומות	1,951	8,4/6363	1/18			
5,011	2,851	1,951	900	2,160	18	4 קומות	1,951	8,4/6363	2/18			
5,569	3,169	2,169	1,000	2,400	20	5 קומות	2,169	8,4/6363	3/18			
5,011	2,851	1,951	900	2,160	18	4 קומות	1,951	8,4/6363	4/18			
20,942	11,822	8,022	3,800	9,120	76	5,4 קומות	8,022	16,3/6363	19			
19,712	10,232	6,282	3,950	9,480	79	5,4 קומות	6,282	16,3/6363	20			
1,890	1,580	1,490	90	310	-	2 קומות	1,490	/6360	21			
							98,96					
16,865	8,653	5,253	3,400	8,212	68	8,5 קומות	5,253	16,3/6363	22			
16,589	8,377	4,977	3,400	8,212	68	8,5 קומות	4,977	16,3/6363	23			
16,589	8,377	4,977	3,400	8,212	68	8,5 קומות	4,977	16,3/6363	24			
16,865	8,653	5,253	3,400	8,212	68	8,5 קומות	5,253	16,3/6363	25			
9,832	5,149	3,199	1,950	4,683	39	5 קומות	3,199	6360	26			
10,503	5,283	3,083	2,200	5,220	44	5,4 קומות	3,083	/6360	27			
							98,96					
1,890	1,580	1,490	90	310	-	2 קומות	1,490	/6360	28			
							98,96					
4,956	2,796	1,896	900	2,160	18	4 קומות	1,896	16,3/6363	29			
16,734	9,259	6,109	3,150	7,475	63	5,4 קומות	6,109	/6360	30			
							98,96					
9,911	5,591	3,791	1,800	4,320	36	4 קומות	3,791	16,3/6363	31			
11,013	6,213	4,213	2,000	4,800	40	5,4 קומות	4,213	9/6363	32			
24,858	14,218	9,368	4,850	11,640	97	5,4 קומות	9,368	/6363	33			
							17,15,11					
15,717	8,759	5,959	2,800	6,958	56	4 קומות	5,959	/6363	34			
							17,15					
4,998	2,815	1,915	900	2,183	18	4 קומות	1,915	112/6360	35			
29,000	22,267	19,180	3,087	6,733	-	3 קומות	14,180	9,7/6360	36			
					1994				סה"כ			

הערות:

- * חישוב השטחים נעשה באמצעות מדידה במחשב, יתכן ותהיה סטיה מהחישוב בהגשת תכנית לצרכי רישום.
- ** גובה המבנים כמפורט בסעיפים 12.2.2 ו- 12.4.2.
- *** ניתן יהיה להעביר שטחים במגרשים שהינם בבעלות זהה על פי החלוקה המופיעה בעמודה- מוקצה לנוש / וחלקה ובטבלת הקצאות ואיזון, בשעור שלא יעלה על 10% מסך השטחים העיקריים בכל מגרש, וזאת בתנאי שלא יהיה שינוי במספר הקומות, מספר יחידות הדיור וקווי הבניה.

12.2. איזור מגורים ב'.

להוציא הוראות בניה למגרשים 2 עד 8 ולמגרשים בחלוקת משנה 12/1,11/1,10/1,9/1,8/1 המפורטות בסעיפים 12.4 ו 12.5 .

12.2.1. דירות קטנות -

20% מסך כל יחידות הדיור במגרש או במספר מגרשים שהינם בבעלות זהה, תהינה בנות 3 חדרים, בשטח עקרי עד 90 מ"ר.

12.2.2. גובה מבנים -

גובה הבנינים יהיה בהתאם למסומן בתשריט. הסימון בתשריט מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומת קרקע מעל גובה זה תותר הקמת דירות גג, דופלקסים, חדרים על הגג, מתקנים טכניים, מערכות סולריות וחדרי מכונות.

12.2.3. חדרי גג-

תותר הקמת חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו מעל דירות שאינן דירות גג בהתאם לתכנית מס' פ"ת/ 1273.

12.2.4. גגות -

גגות המבנים יכולים שיהיו שטוחים או משופעים בכיסוי רעפים בשיפוע של 40% - 50% ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה. תותר הקמת עליות גג כמשמעותן בחוק.

12.2.5. קומת קרקע -

12.2.5.1. במבנים המסומנים בצבע ירוק בנספח בינוי תותר בניה בקומת הקרקע של עד 40 מ"ר לכל יחיד בקומה א' להלן - "יחידת קרקע".

12.2.5.1.1. שימושים: הרחבת דירת המגורים הנמצאת מעליה.

12.2.5.1.2. יחידת קרקע חייבת שתהיה קשורה לדירת המגורים שמעליה באמצעות מהלך. מדרגות פנימי ותהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

12.2.5.1.3. ליחידת הקרקע ולדירת המגורים שמעליה תהיה כניסה אחת בלבד.

12.2.5.1.4. ניתן להצמיד שטח קרקע לדירת המגורים הכוללת יחידת קרקע

12.2.5.1.5. לא יורשה כל פיצול בין דירת המגורים הנ"ל ליחידת הקרקע

ולא ירשם בלשכת רישום המקרקעין כל רישום נפרד בגין יחידת הקרקע.

12.2.6. מרתפים -

- 12.2.6.1 תותר הקמת קומות מרתף בכל שטח המגרש.
- 12.2.6.2 שימושים - מקלטים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מחסנים בשטח נטו של עד 6 מ"ר ליחידת דיור.
- 12.2.6.3 גובה המרתף לא יעלה על 2.50 מ' בין תקרה לרצפה.
- 12.2.6.4 מעבר להיקף הבנין אסור למרתף לבלוט מעל פני הקרקע.
- 12.2.6.5 הקמת מרתף תת קרקעי שתאפשר חניה ל - 50% ממספר החניות התקני, תקנה תוספת של 10% לשטחי הדירות.

12.2.7. קוי בנין -

- קו בנין קדמי - כמצויין בתשריט.
- מרווחי צד - 4.0 מ' למבנה בן 4 קומות מלאות מעל קומת קרקע. לכל קומה נוספת מלאה יתווסף מטר אחד למרווח הצדדי.
- קו בנין אחורי - 6.0 מ'.
- קו בנין לשטח ציבורי פתוח ולשבילים משולבים - 4.0 מ'.
- מרווחים בין בנינים על אותו מגרש - יאושרו בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית כמפורט בסעיף 15.2.

12.2.8. מזגנים -

- 12.2.8.1 בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אויר בשיטה המפוצלת, הכוללת צנרת חשמל וניקוז.
- 12.2.8.2 יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת.
- 12.2.8.3 תאסר התקנת מזגני חלון.

12.2.9. חומרי גמר -

- כל חזיתות הבנינים יצופו בחומרי גמר עמידים ויבשים כדוגמת: אבן טבעית, צפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים, לבני שמוט וחימר וכל חומר אחר בלתי שחיק באישור הועדה המקומית.
- לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני.
- כל הגדרות, הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי קשיח שיאושר על ידי הועדה המקומית.

דף מסי 9 מתוך 16 דפים

12.3. הוראות בניה מיוחדות לצמדי המגרשים 15-16, 26-27, 29-30, 31-32, 34-35, ובחלוקת משנה 1/18 - 2/18 - 3/18 - 4/18, 5/9 - 6/9 - 7/9, 8/1 - 9/1 - 10/1 - 11/1 - 12/1, יקראו להלן "קבוצת מגרשים".

12.3.1. לכל קבוצת מגרשים תוגש תכנית בינוי ארכיטקטונית ופיתוח הוראה זו איננה מחייבת ביצוע משותף.

12.3.2. בין קבוצת מגרשים הנ"ל לא יוקמו גדרות ותרשם זיקת הנאה החדדית למעבר, לתשתיות ולחניה.

12.3.3. יותר קו בנין צד בין קבוצת המגרשים הנ"ל 3.0 מ' באישור הועדה המקומית.

12.4. הוראות בניה במגרשים 2 עד 8 וקבוצת המגרשים בחלוקת משנה 8/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1,

12.4.1. גגות

הגגות יהיו גגות רעפים בשיפוע של 40-50%.
לא תותר פתיחת חלונות במישור הגג שיגרמו לשינוי בשיפועי הגגות.

12.4.2. גובה מבנים -

12.4.2.1. המבנים יהיו בני 3 קומות וגובה קו הרכס העליון של גגות הרעפים לא יעלה על 13.0 מ' מעל פני הכניסה הקובעת (כהגדרתה בחוק).

12.4.2.2. לא תותר הקמת קומת עמודים.

12.4.3. עליות גג -

תותר הקמת עליות גג.

שטח עליות הגג יהיה כלול באחוזי הבניה.

12.4.4. מרתפים -

תותר הקמת מרתף בתכסית הבנין. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' בין רצפה ותקרה.

12.4.5. הצמדות קרקע -

תותר הצמדת שטחי קרקע לדירות בקומת הקרקע.

12.4.6. חניה -

12.4.6.1. כל פתרונות החניה יהיו בתחום המגרשים.

12.4.6.2. תותר הקמת מבנה עזר לחניה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד.

- 12.4.7. קוי בנין -
לחזית - כמפורט בתשריט.
לאחור - 6.0 מ'.
צד - 3.0 מ'.
לש.צ.פ. - 3.0 מ'.
מרווחים בין בנינים על אותו מגרש, יאושרו בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית,
כמפורט בסעיף 15.2.
- 12.4.8. מזגנים -
כמפורט בסעיף 12.2.8.
- 12.4.9. חומרי גמר -
כמפורט בסעיף 12.2.9.
- 12.5. אזור שטח מסחרי ועסקים מיוחד ואזור שטח מסחרי.
 - 12.5.1. גובה -
גובה חנות לא יעלה על 6.00 מ' בין רצפה לתקרה.
 - 12.5.2. יציעים -
תותר הקמת יציעים בהתאם לחוק.
 - 12.5.3. קוי בנין -
בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.
 - 12.5.4. קולונדה -
 - 12.5.4.1. לאורך חזית החנויות בשטח המסחרי תבנה קולונדה ברוחב שלא יפחת מ - 2.5 מ' נטו. (בהתאם למסומן בנספח הנחיות הבינוי) ועל פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
 - 12.5.4.2. הקולונדה תבלוט מעבר לקו הבנין הקדמי.
 - 12.5.4.3. השטחים המקורים הנ"ל לא יכללו בזכויות הבניה.
 - 12.5.5. הצבת שלטים -
כל השלטים לחנויות בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
 - 12.5.6. חניה ושרות -
 - 12.5.6.1. יידרש פתרון חניה לשטחים המסחריים וחצר פריקה, בתחום המגרש.
 - 12.5.6.2. יידרש פתרון לחצר המשק אשר יבטיח מניעת מטרדים סביבתיים באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח - תקוה במפורט בסעיף 16.
כל השטחים הנ"ל לא יכללו בזכויות הבניה.

12.6. שטח למבני ציבור

12.6.1. זכויות בניה -
105% משטח המגרש.

12.6.2. מספר קומות -
3 קומות.

12.6.3. קווי בנין -
לחזית - כמפורט בתשריט.
לאחור - 6.0 מ'.
צד - 4.0 מ'.
לש.צ.פ. ולמבני ציבור - 0 (אפס) מ'.

13. חניה -

החניה תהא עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983. כל החניה תהא בתחום המגרשים.

14. שיטת חישוב שטחים:

כל חישובי השטחים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992 (להלן - התקנות).

15. תנאים למתן הייתר

- 15.1 תכניות בינוי לביצוע לכל שטח התכנית למעט הדרכים ההיקפיות: אם המושבות, גיסיין, קפלן וקרול, תוגש תכנית בינוי לביצוע לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תפרט את:
- 15.1.1 תכנון סופי של כל הדרכים, המדרכות, דרכים משולבות, דרכי גישה לחניות בכל מגרש ושבילים להולכי רגל.
 - 15.1.2 כל מערכות התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. התכנית תפרט את מהלך מערכות כגון: ביוב, מים, ניקוז ותיעול, חשמל, תקשורת, טלויזיה בכבלים וכד'.
 - 15.1.3 דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל למערכות העירוניות ההיקפיות.
 - 15.1.4 דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל לכל מגרש ושטח ציבורי בתחום התכנית.
 - 15.1.5 קביעת מפלסים לכל מגרש, לשטחים הציבוריים, לדרכים ולמערכות התשתיות.
 - 15.1.6 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים. התכנית תוגש בקני"מ 1: 500 או 1: 250 (בהתאם להנחיות מהנדס העיר) על רקע מפת מדידה.
- 15.2 תכנית בינוי - לכל מגרש או קבוצת מגרשים כמפורט בסעיפים 12.3, תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר. תכנית זו תקבע: מיקום ונפח הבנינים, דרכים והוראות תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, שבילים וכניסות לבנינים, עיצוב גושני של הבנינים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בניה וגמר ופרטים נוספים כפי שידרשו על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1: 250 או 1: 200 ותערך על ידי אדריכל רשוי.
- 15.3 תכניות פיתוח ועיצוב נופי - לכל מגרש או קבוצת מגרשים כמפורט בסעיפים 12.3, תוגש תכנית פיתוח ועיצוב נופי, לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר. תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבנינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים, כמפורט בסעיף 15.1 התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים ריהוט רחוב, תאורה, גינות ומערכות השקייה וכו'. התכנית תוגש בקני"מ 1: 250 על רקע מפת מדידה וערוכה על ידי אדריכל נוף.
- 15.4 דו"ח השפעה סביבתית.

16. הנחיות בנושאי איכות הסביבה.

- 16.1. לאורך הדרכים הראשיות : דרך אם המושבות, רח' גיסין , רח' קפלן ורח' קרול, יתוכנן יבוצע מיגון אקוסטי בין הדרך ומבני מגורים, בתחום השטח הציבורי הפתוח. המיגון האקוסטי יבוצע בצורת סוללות עפר מגוננות /או קיר אקוסטי בנוי. חתך המיגון האקוסטי יאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח - תקוה.
- 16.2. בשטחים המסחריים תובטח איכות הסביבה לדיירי מבני המגורים הגובלים בשטחים המסחריים באמצעים הבאים :
- א. רישוי עסקים הגורמים לריחות או עשן , יותנה באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח - תקוה .
- ב. מתקני קרור, מיזוג אויר ותחנות טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מהמבנים.

17. נספח הנחיות הבינוי :

- נספח הנחיות הבינוי המצורף לתשריט זה כמסמך ג' מציג את הבינוי בשטח התכנית ומפרט את גובה המבנים ודרך התקבצותם בכל מגרש, ומהווה בינוי עקרוני בלבד. הוצאת היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי כמפורט בסעיף 15.1 עיצוב מיוחד ידרש לכל המבנים הממוקמים בצמתים. משמעות הסימונים המצויינים בנספח, מפורטת להלן :
- 17.1. מבנים שבהם תותר הקמת יחידות קרקע ודירות קרקע כמפורט בסעיף 12.2.5 - מסומנים בצבע ירוק
- 17.2. קו בנין מחייב - מסומן בקו כחול.
המבנים לאורך קו הבנין המחייב יבנו כך שרוב החזית תמוקם על קו הבנין כמצויין בתשריט (הן לכבישים והן לשצ"פ).
- 17.3. קו זיקות עיצוביות - מסומן בחץ אדום.
המבנים שדרכם עובר קו זיקות עיצוביות יחויבו בתאום החזיתות ביניהם בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- 17.4. קו קולונדה - מסומן בקו סגול
קו המבנים שלאורכם תחויב הקמת קולונדה על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. הקולונדה לכל אורכה תהא אחידה, כמפורט בסעיף 12.6.4.
- 17.5. מבנים פינתים - מסומן בצבע צהוב
במבנים אלו ימוקמו חדרי המגורים בפינות ומסתורי הכביסה ימוקמו כך שיהיו מוסתרים ככל הניתן מהכבישים הראשיים וכל זאת בהתאם להנחיות הועדה המקומית .

17.6. גובה מבנים - מסומן במספר רומי מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומת קרקע להוציא במבנים במגרשים 8-1 כמפורט בסעיפים 12.2.2 ו 12.4.2.

17.7. מס' יח"ד למגרש - מסומן במספר חסום במתומן.

18. ביוב

קוי מאסף אזוריים - במקום המסומן בתשריט כקו מאסף אזורי, ישמר תחום של 5 מ' לכל צד מציר הקו, שבו תאסר בניה על קרקעית ותת קרקעית.

19. הסכמי פיתוח

עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים יבוצע על ידי בעלי הזכויות בקרקע באופן שיקבע הסכם פיתוח בין בעלי הזכויות בקרקע לעיריית פתח - תקוה.

20. רישום שטחים ציבוריים וזכויות:

20.1. רישום הזכויות יבוצע כמפורט בטבלת ההקצאות והאיזון (מסמך ג'), עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה).

20.2. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לבניני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לדרכים, למרכז תחבורתי ולספורט או המיועדים לעיריית פתח - תקוה עפ"י החלוקה החדשה, ירשמו ע"ש עיריית פתח - תקוה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה).

21. איחוד וחלוקה

השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים בתשריט יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

22. היטל השבחה

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965.

23. הוצאות תכנון

23.1. העיריה תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון הבאות :

הוצאות תכנון בגין הכנת תכנית זו.

לביצוע הכנת טבלאות הקצאה ואיזון.

הוצאות תכנון בגין הכנת תכנית בינוי לביצוע כמפורט בסעיף 15.1.

23.2. התעריף יחושב על בסיס תעריפי משרד הבינוי והשיכון. הוצאות התכנון יגבו מכל בעלי המגרשים בתחום התכנית עפ"י החלק היחסי של זכויותיהם מכלל זכויות הבניה בתחום התכנית. גביית הוצאות התכנון תהיה בנוסף לגביית אגרות והיטלים אחרים על פי כל חוק.

24. יחס לתכנית תקפות

תכנית זו עדיפה כל תכנית מפורטת בתחום תחולתה. הוראות תכנית המתאר פת/ 2000, שלא שונו בתכנית זו, יחולו בתחום תחולת התכנית.

25. שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית - תוך שנתיים מיום מתן תוקף לה.

כתחילת ביצוע התכנית תחשב יציקת יסודות של הבנינים הכוללים לפחות 20 אחוזים מכלל יחידות הדיור המתוכננות להיבנות על פי התכנית.

26 חתימות

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פי"ת.

המתכנן: מור אדריכלים -
ביאליק 155, רמת - גן טל': 03-7511613.

~~מור אדריכלים
רח' ביאליק 155 רמת-גן 52523
טל': 7511613, 7518172
פקס: 7522110~~