

4-12542

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
13-03-2002
נתקבל
17/1209/פת

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - פתח תקווה

תכנית שינוי מתאר פת/63/1209 - "מגרש הפועל הישן"
שינוי לתכנית מתאר פת/2000 ולתכנית מפורטת פת/17/1209

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

חתימת בעלי הקרקע "גני ליאור" בע"מ גני ליאור בע"מ	חתימת יוזם ומגיש התכנית "גני ליאור" בע"מ גני ליאור בע"מ
	מתכנן התכנית צ. השמשוני אדריכלים בע"מ צ. השמשוני אדריכלים בע"מ אדריכלים תוכנון (1980) בע"מ אבו נבירול 44 תל א טל. 6968878, 6957514

חתימת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 63/1209/פת אישור תכנית מס' 23 התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק יו"ר הועדה המחוזית	חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח - תקווה חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית/ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקווה תכנית שינוי מתאר/מס' פת' 63/1209 בישיבה מס' 23 מיום 25.6.00 הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, להסכים/למתן תוקף מנהל אגף לתכנון עיר מנהל העיר יו"ר הועדה
--	---

תאריך עדכון: 24.02.2002 מתן תוקף	תאריך: 28.01.2001
----------------------------------	-------------------

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח תקווה

תכנית שינוי מתאר פת/1209/63 - "מגרש הפועל הישן"

שינוי לתכנית מתאר פת/2000 ולתכנית מפורטת פת/17/1209

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

פרק א' - כותרות

- 1.1 מרחב תכנון מחוזי המרכז
- 1.2 מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה
- 1.3 נפה פתח - תקווה
- 1.4 עיר פתח - תקווה
- 1.5 שם התכנית תכנית שינוי מתאר פת/1209/63 - "מגרש הפועל הישן".
שינוי לתכנית מתאר פת/2000 ולתכנית מפורטת מס' פת/17/1209.
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 1.6 יוזם ומגיש התכנית גני ליאור בע"מ, זרובבל 6 פתח-תקווה.
טל. 03-9334888 פקס. 03-9334886
- 1.7 בעל הקרקע גני ליאור בע"מ, זרובבל 6 פתח-תקווה.
טל. 03-9334888 פקס. 03-9334886
- 1.8 מתכנן התכנית צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ, אבן גבירול 44 תל-אביב.
טל. 03-6968878 פקס. 03-6958436

פרק ב' - מיקום התכנית

2.1 תחום התכנית

חלקות	גוש
19,24	6403
163	6355

2.2 גבולות התכנית צפון - חלקות מס' 55,56

דרום - רחוב אברבנאל

מזרח - רחוב אהרונוביץ

מערב - רחוב ברנט

תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

2.3 שטח התכנית 13.875 דונם.

- 2.4 מסמכי התכנית 1 14 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- 2 תשריט ייעודי קרקע ערוך בקנ"מ 500:1 (להלן "התשריט").
- 3 נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 500:1.
- 4 נספח תנועה מנחה ערוך בקנ"מ 500:1.
- 5 סקר רוחות והצללה.
- מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

2.5 הגדרות

- (א) "רשות" - עיריית פתח-תקווה.
- (ב) "ועדה מקומית" - הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה.
- (ג) "קומה טכנית" - קומה המוגבלת לגובה 2.20 מ' נטו, המשמשת למתקנים טכניים והנדסיים, ו/או למערך קונסטרוקטיבי לפתרונות הנדסיים של הבניין. הקומה נועדה להסתרה, ומוגדרת כשטח שרות שלא יחשב במניין הקומות.
- (ד) "קו בניין לדרך" - קו הבניין כמצוין ברוזטת הדרך, יימדד מגבול הדרך.
- (ה) "פיתוח סביבתי" - שטחי גינון שתילה ונטיעות, מתקני ואלמנטי פיתוח, ריהוט רחוב, מתקני הצללה וישיבה, מתקני משחקים, ריצופים, גדרות, תאורה, שילוט, מערכת ניקוז, אלמנטים אומנותיים, שבילי הולכי רגל.
- (ו) "מתקנים טכניים והנדסיים" - כל אמצעי טכני או הנדסי הדרוש לתפעול הבניין והסביבה.

מפלס	תחום כל המגרש	מחוץ לקונטור הבניין
על קרקעי	ארונות וחדרים טכניים ומכונות לסוגיהם, חדרי מיתוג, חשמל, בזק וטל"כ, חדרי גנרטור, פירים, חדרי אשפה, מרכזיות חשמל, מערכות סולריות, אנטנות כולל "צלחות" קליטת שידורי לוויין, צנרות ותשתיות, מכלי מים, חדרי מונים, חדרי גז.	מרכזיות השקיה מבני תשתית
תת קרקעי	חדרי מכונות לסוגיהם, תחנות טרנספורמציה ושנאים, חדרי מיתוג, חשמל, בזק וטל"כ, גנרטור, פירים, צנרות ותשתיות לכל המטרות, חדרי מונים, מערכות תשתית.	צוברים ומכלי מים, תחנות טרנספורמציה, מבני תשתית ומערכות תשתית.

פרק ג'

3.1 יחס לתכניות אחרות

- (א) על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית פת/2000 (להלן "תכנית המתאר") ותכנית מפורטת פת/17/1209. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מתאר מקומיות ומפורטות אחרות, יקבעו הוראות תכנית זו.
- (ב) במקרה של סתירה פנימית בין מסמלי התכנית יגברו הוראות התכנית על התשריט והנספחים, ובמקרה של סתירה בין התשריט והנספחים יגברו הוראות התשריט.

3.2 מטרות התכנית

- (א) שינוי יעוד משב"צ לאזור מגורים ג', למגורים ג' מיוחד, לשפ"פ, לשצ"פ, לשצ"פ מיוחד ולשב"צ.
- (ב) קביעת 192 יח"ד.
- (ג) קביעת אזור למבני ציבור.
- (ד) קביעת זכות מעבר לציבור.
- (ה) קביעת תכליות ושימושים לאזורים שבתכנית.
- (ו) קביעת הוראות וזכויות בניה.
- (ז) תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

3.3 תחולתם של מסמכי התכנית

- (א) **נספח בינוי מנחה** הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בנספח הבינוי (ללא צורך בהפקדה) חוץ מגובה מבנים, קווי בניין, זכויות בנייה, תכנית פנויה, ושלא יפגעו ברוח הבינוי ועקרונות התכנון.
- (ב) **נספח תנועה מנחה** נספח התנועה הוא מנחה. יותרו בו שינויים באישור מהנדס העיר ומנהל אגף התנועה בעירייה אך הם לא יהוו שינוי לתכנית.

פרק ד' - רשימת השימושים והתכליות

4.1 רשימת השימושים והתכליות

4.2.1 אזור מגורים ג'

מסומן בתשריט בצבע צהוב.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

(א) מגורים.

(ב) מרתפים : מחסנים בשטח ממוצע של עד 6 מ"ר לדירה, לשימוש דיירי הבניין בלבד כאשר תכליתם אחסון בלבד, חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה, מתקנים טכניים והנדסיים.

(ג) קומת קרקע: דירות גן (תוצמד אליהן חצר פרטית), מבואה, מחסן משותף בגודל של עד 30 מ"ר, שיהיה לשימוש דיירי הבניין בלבד כאשר תכליתו אחסון בלבד, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי.

(ד) קומת מגורים טיפוסית : דירות מגורים, מתקנים טכניים והנדסיים, התכליות הדרושות לתפעול הדירות והבניין.

(ה) קומת גג : חדרים על הגג - חדר זה יהיה מחובר לדירה שמתחתיו, והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. שטח החדר והוראותיו עפ"י תכנית מס' פת/2000/א'. מתקנים טכניים והנדסיים.

(ו) קומה טכנית.

4.2.2 אזור מגורים ג' מיוחד

מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום אדום.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

(א) מגורים.

(ב) מרתפים : מחסנים בשטח ממוצע של עד 6 מ"ר לדירה, לשימוש דיירי הבניין בלבד כאשר תכליתם אחסון בלבד, חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה, מתקנים טכניים והנדסיים.

(ג) קומת קרקע: דירות גן (תוצמד אליהן חצר פרטית), מבואה, מחסן משותף בגודל של עד 30 מ"ר, שיהיה לשימוש דיירי הבניין בלבד כאשר תכליתו אחסון בלבד, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי.

(ד) קומת מגורים טיפוסית : דירות מגורים, מתקנים טכניים והנדסיים, התכליות הדרושות לתפעול הדירות והבניין.

(ה) קומת גג : חדרים על הגג - חדר זה יהיה מחובר לדירה שמתחתיו, והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. שטח החדר והוראותיו עפ"י תכנית מס' פת/2000/א'. מתקנים טכניים והנדסיים.

(ו) קומה טכנית.

4.2.3 אזור לבנייני ציבור

מסומן בתשריט בצבע חום תחום חום כהה.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (א) מוסדות חינוך, דת, בריאות, תרבות, קהילה או שימושים ציבוריים דומים אחרים באישור הרשות.
- (ב) חניה ציבורית.
- (ג) מתקנים טכניים והנדסיים.
- (ד) פיתוח סביבתי.
- (ה) קומה טכנית.
- (ו) זכות מעבר לתשתיות ציבוריות ולהולכי רגל.

4.2.4 אזור שטח ציבורי פתוח

מסומן בתשריט בצבע ירוק.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (א) פיתוח סביבתי - לשצ"פ, לשצ"פ המיוחד ולשפ"פ תוכן תכנית פיתוח משותפת.
לא תוקם כל הפרדה פיזית (כגון: גדר) בין האזורים הנ"ל.
- (ב) תשתיות ציבוריות בלבד.

(ג) חניונים תת קרקעיים מבלי לפגוע בתשתיות עירוניות הנמצאות והמתוכננות בתחום השטח הציבורי. במידה ויתעורר צורך במעבר תשתיות בתחום החריגה תינתן אפשרות לשילוב התשתית העירונית במרתף.
כל זאת בתנאי, שישמרו 20% משטח התכנית הכולל, פנויים מבנייה וחניה תת קרקעית ועל קרקעית.

(ד) גובה המילוי מעל מרתפי החניה בשצ"פ לא יפחת מ- 1 מ'. על-מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים הפרש הגובה המקסימלי בין פני הפיתוח הסופיים של השצ"פ והשצ"פ המיוחד לעומת הדרכים הגובלות - אברבנאל וברנט - לא יעלה בשום נקודה על יותר מ- 60 ס"מ - וזאת על-מנת לאפשר פתיחות לטובת הולכי הרגל והנוסעים המשתמשים בדרכים.

4.2.5 אזור שטח ציבורי פתוח מיוחד

מסומן בתשריט בצבע ירוק מפוספס ירוק.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (א) פיתוח סביבתי - לשצ"פ, לשצ"פ המיוחד ולשפ"פ תוכן תכנית פיתוח משותפת.
לא תוקם כל הפרדה פיזית (כגון: גדר) בין האזורים הנ"ל.

(ב) מדרכה.

(ג) תשתיות (רטובות ויבשות).

(ד) גובה המילוי מעל מרתפי החניה בשצ"פ לא יפחת מ- 1 מ'. על-מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים הפרש הגובה המקסימלי בין פני הפיתוח הסופיים של השצ"פ והשצ"פ המיוחד לעומת הדרכים הגובלות - אברבנאל וברנט - לא יעלה בשום נקודה על יותר מ- 60 ס"מ - וזאת על-מנת לאפשר פתיחות לטובת הולכי הרגל והנוסעים המשתמשים בדרכים.

4.2.6 אזור לשפ"פ

מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (א) פיתוח סביבתי - לשפ"פ, לשפ"פ המיוחד ולשפ"פ תוכן תכנית פיתוח משותפת.
לא תוקם כל הפרדה פיזית (כגון: גדר) בין האזורים הנ"ל.
- (ב) תשתיות (רטובות ויבשות).
- (ג) מתקנים טכניים והנדסיים.
- (ד) חניונים תת קרקעיים וכל התכליות הדרושות לתפעולם.
- (ה) זכות מעבר לציבור להולכי רגל בלבד.

4.2.7 אזור לדרכים

- מסומן בתשריט בצבע חום.
- באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- (א) דרכים על-פי הגדרתם בחוק.
 - (ב) פיתוח סביבתי.
 - (ג) מתקנים טכניים והנדסיים.

פרק ה' - הוראות בנייה

5.1 הוראות כלליות

5.1.1 קווי בניין ומרווחים

- (א) קווי הבניין המסומנים בתשריט ו/או הרשומים "בהוראות התכנית" הם מינימליים בלבד.
- (ב) קו בניין לדרכים יהיה עפ"י הרשום ברוזטה שבתשריט.
- (ג) יותר קו בניין של 0.0 מ' לחניונים תת קרקעיים, בתנאי שינתן פתרון להחדרת מי נגר עילי באישור היחידה הסביבתית בעיריית פ"ת.
- (ד) באזור מגורים ג' המרחק בין הבניינים יהיה מינימום 6 מ'.

5.1.2 חניה

- (א) תקן החניה יהיה כדלקמן:
לדירה עד 75 מ"ר - חניה אחת לכל דירה.
לדירה 75-120 מ"ר - 1.5 חניה לכל דירה.
לדירה מעל 120 מ"ר - 2.0 חניה לכל דירה.
- (ב) החניה למגורים תהיה בתחום המגרשים ותת קרקעית בלבד. שינוי הבינוי לעניין זה יהווה סטייה ניכרת.
- (ג) תותר חניה מתחת לאזור השפ"פ והשפ"פ, כל זאת בתנאי, שישמרו 20% משטח התכנית הכולל, פנויים מבנייה וחניה תת קרקעית ועל קרקעית.
- (ד) לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא במפרצי חניה מסומנים.
- (ה) כמות החניה באזור הכבישים לא תחשב במניין החניות במגרשי המגורים.

5.1.3 אופן הבינוי

הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון, הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

5.1.4 מרתפים

- (א) עפ"י תכנית מס' פת/מק/2000/ד פת/2000/א.
- (ב) תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש בתנאי שינתן פתרון לחלחול מי נגר עילי.
- (ג) תותר בניית מחסן משותף.
- (ד) אזורר חניונים: יותרו פתחי אזורר בחניונים, במבנים שישולבו כחלק מאלמנטי פיתוח באזור החניות, לפי פת/מק/2000/ד ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר. גובה האלמנט יהיה עד גובה 1.2 מ'.
תותר בניית פתחי אזורר מחוץ לקווי הבניין לכיוון הרחוב או השצ"פ, אולם אין להתיר זאת לכיוון בתי המגורים הסמוכים, באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.

5.2 הוראות אדריכליות

5.2.1 גגות

- (א) מתקנים על הגג - המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
- (ב) אנטנות - לא תותר התקנת אנטנות על גגות הבניינים אלא באישור מהנדס הרשות.
- (ג) חדרים על הגג - שטח והוראות בנייה עפ"י תכנית מס' פת/2000/א'.
- (ד) גמר גגות - אזור מגורים ג' מיוחד ואזור לשב"צ: גגות שטוחים.

5.2.2 חזיתות

- (א) סוג ציפוי : 1. כל הבניינים יצופו בחומרים קשיחים כאבן, שיש בתאום עם מהנדס הרשות.
- (ב) צנרת גלויה : 1. כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד.
2. תיאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים למעט צנרת שתהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
- (ג) מזגנים ומיזוג אוויר : 1. לא תותר התקנת מזגני חלון בחזיתות הבניינים.
2. לא תותר התקנת מנועי תפעול מערכת מיזוג אוויר על גבי חזיתות הבניינים.
3. ניקוז מערכת מיזוג אוויר - ראה סעיף צנרת גלויה.
4. פתרון מיזוג אוויר יהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.
- (ד) פרגולות : 1. הפרגולות יהיו בנויות בלבד, ויהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
2. המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ.
3. לא תותר הוספת סוככים ("מרקיזות") בחזיתות הבניינים.
- (ה) מסתורי כביסה : 1. יוצג פתרון אדריכלי באשור מהנדס הרשות למיקום ועצוב מסתורי כביסה.

5.3 הוראות לתשתיות

- 5.3.1 כללי : (א) תוגש תכנית תשתיות בהתאם למפורט בסעיף מס' 5.5 'תכניות'.
(ב) כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
- 5.3.2 מים : (א) חיבור רשת המים השכונתית יעשה ע"י הנחיות משרד הבריאות ובתאום עם מהנדס הרשות.
(ב) מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועפ"י תכנית הפיתוח.
(ג) רשת המים לשימוש מכבי אש, תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.
- 5.3.3 ביוב : (א) תכנית הביוב תיערך עפ"י הוראות משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
(ב) חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הביוב הראשית יעשה באישור מהנדס הרשות.
(ג) יותר מעבר של קווי ביוב ממגרש למגרש.
- 5.3.4 ניקוז : (א) מערכת הניקוז תהיה על-קרקעית למעט אזורים שיאושרו ע"י הרשות.
(ב) יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.
(ג) מערכת הניקוז תכלול פתרון לטיפול במי נגר עילי לאישור היחידה הסביבתית בעיריית פ"ת.
- 5.3.5 חשמל : (א) חדר טרנספורמציה
חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבניין בקומת הקרקע או במרתף תת קרקעי בתאום ובאישור חברת חשמל.
(ב) גנרטור
תותר הקמת גנרטור לשרות הבניינים וזאת לצורכי חירום בלבד.
הגנרטור ימוקם בקומת המרתף או בקומת הקרקע ובתנאי שרמת הרעש שתיווצר לא תעלה על התקן המותר.
הקמת הגנרטור תלווה בדו"ח תכנון אקוסטי, שמאושר ע"י היחידה לאיכו"ס כתנאי למתן היתר בנייה.
- 5.3.6 טלפון : (א) תכנית רשת הטלפון תיערך בהתאם להוראות חברת בזק.
(ב) חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע ו/או בקומות המרתף של בנייני המגורים, בשצ"פ ובשבצ"צ.
- 5.3.7 טל"כ ורדיו : (א) רשת הטל"כ השכונתית תבוצע ע"י וע"ח חברת הכבלים ו/או חברת שידורי הלוויין.
(ב) החברה שתספק שידורי טלוויזיה תתחייב לספק חינום לדיירי הבניינים שירותי צפ"ה בערוצים 1,2 ושירותי האזנה לרדיו.
(ג) במידה ויהיה צורך למקם אנטנות לקליטת שידורי לוויין יעשה הדבר בתיאום עם מהנדס הרשות.
- 5.3.8 גז : (א) מיקום וצוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" וכפוף לאישור מהנדס הרשות והגורמים המוסמכים.

5.3.9 "מבני" : (א) כל מבני התשתית יצופו בציפוי מאותו סוג המשמש לחיפוי הבניינים או ציפוי אחר באישור מהנדס הרשות. תשתית"

(ב) מבני התשתית, יארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין והפיתוח.

5.4 הוראות לאיכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים

5.4.1 כללי : בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

5.4.2 פסולת : יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.

5.4.3 רעש : בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המתוארים כדן.

5.4.4 איכות אוויר : תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

5.5 תכניות

5.5.1 כללי : התכניות המפורטות להלן, יוגשו לאישור מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה:

- (א) תכנית בינוי
- (ב) תכנית פיתוח
- (ג) תכנית תשתיות

5.5.2 תכנית בינוי

תכנית בינוי תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים, ותכיל את הנושאים הבאים:

- (א) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.
- (ב) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.
- (ג) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
- (ד) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.

5.5.3 תכנית פיתוח

תכנית הפיתוח תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים, ותכיל את הנושאים הבאים:

- (א) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.
- (ב) תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.
- (ג) פתרונות פינוי אשפה וגזם.
- (ד) מבני תשתית.
- (ה) פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה.
- (ו) פירוט חומרי גמר וחיפויים.

5.5.4 תכנית תשתית

תכנית התשתית (תאום מערכות) תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים, ותכיל את הנושאים הבאים:

- (א) מערך התשתיות (היבשות והרטובות).
- (ב) צוברי גז.
- (ג) תאורה.
- (ד) תיעול, כולל טיפול במניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע.
- (ה) חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.
- (ו) מבני תשתית.

פרק ו'

6.1 תנאים להוצאת היתר בניה

- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:
- (א) הגשת תכניות בינוי, פיתוח ותשתית, בהתאם למפורט בסעיף מס' 5.5 'תכניות', לאישור מהנדס הרשות.
 - (ב) הגשת תשריט איחוד וחלוקה לרשות.
 - (ג) אישור תכנית ניקוז ע"י היחידה הסביבתית בעיריית פ"ת, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית לתכנון משמר מים.
 - (ד) תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבור יהיה קבלת אישור היחידה לאיכו"ס העירונית לגבי ההיבטים האקוסטיים שלו ושל הפעילות שתבצע בו.
 - (ה) הכנת מודל ואישורו ע"י הועדה המקומית.
 - (ו) תכנית מרתפים עפ"י המפורט בסעיפים מס' 5.1.1, 5.1.2, 5.1.4.

6.2 תנאי לאכלוס

ביצוע בפועל של הפיתוח בתחום השצ"פ.

6.3 חלוקה חדשה

- (א) תכנית זאת מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט כגבול חלקה ו/או מגרש קיים, וכוללת הוראות חלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- (ב) תכנית חלוקה לצורכי רישום תוגש לכל תחום התכנית.

6.4 רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית פתח-תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

6.5 ביצוע התכנית

5 שנה מיום אישור התכנית.

6.6 רישום זכות מעבר וזיקת הנאה

זכות מעבר לציבור להולכי רגל בלבד כמסומן בתשריט, תירשם בספרי המקרקעין כחוק. זכות זיקת הנאה למעבר תירשם גם היא בספרי המקרקעין.

6.7 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

6.8 מבנה להריסה

לא יוצא היתר בנייה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה, על חשבון וע"י מבקש ההיתר.

6.9 שיפוי

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

6.10 הנחיות לזמן בנייה

- (א) פינוי פסולת בניין - יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכו"ס. הקבלות על פינוי הפסולת יוצגו לרשות המקומית לפני מתן טופס 4.
- (ב) מניעת היווצרות אבק -

1. שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא יוצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.
2. יש לעבוד עם שרולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.

(ג) רעש -

1. כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים ("רעש בלתי סביר מציוד בנייה") תשל"ט - 1979.
2. שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו עפ"י חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.
3. הגנרטורים ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש למגורים בסביבה. יש למקם אותם במרחק האפשרי, הגדול ביותר, מן המגורים הקיימים למגנם אקוסטית עפ"י דרישת היחידה הסביבתית העירונית.

(ד) שירותים כימיים -

1. יש להציב שירותים כימיים באתר.
2. השירותים יוצבו במרחק האפשרי, הגדול ביותר, מן המגורים הקיימים בסביבה.

6.11 תמהיל דירות

30 יח"ד מסך יח"ד בתכנית יהיו בנות 3 חדרים.

קווי בנין			שטח שירות			שטח עיקרי			מס' יח"ד למגרש	מספר קומות	שטח המגרש במ"ר (1)	מס' מגרש	שטח היעוד במ"ר	צבע היעוד	היעוד
אחורי	צדדי	קדמי	מתחת	מעל	מתחת	מעל	ל- 0.0 במ"ר	ל- 0.0 במ"ר							
3	3	כמופיע בתשריט	6,143	4,095	-	11,151	117	9 + 9	5,477	101	4,399	צהוב	מגורים ג'		
			3,938	2,625	-	8,250	75	15 + 15	2,823	201	1,453	צהוב תחום אדום	מגורים ג' מיוחד		

[illegible]

7.2 הערות לטבלת זכויות

- (1) שטח אזור מגורים ג' ומגורים ג' מיוחד כולל את שטח השפ"פ.
- (2) תותר חניה מתחת לשפ"פ.
- (3) מרתפים - עפ"י הוראות תכנית מס' פת/מק/2000/ד' פת/2000/א.
- (4) הוראות זכויות בנייה לחדר על הגג עפ"י תכנית פת/2000/א' (הזכויות כלולות בטבלת זכויות הבנייה).
- (5) אזור מגורים ג - גודל דירה ממוצע 95 מ"ר עיקרי. הקטנת גודל דירה ממוצע יהווה סטייה ניכרת.
- (6) אזור מגורים ג' מיוחד - גודל דירה ממוצע 110 מ"ר עיקרי.
- (7) ניתן יהיה לנייד זכויות ויח"ד עד 5% הזכויות ויח"ד בין המגרשים.