

4-13646

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח-תקווה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/1223/22

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000/1223 / 10

משרד הפנים

מינהל מחוז מרכז-ירמלה

27-03-2003

נתקבל

תיק מס':

חתימת בעלי הקרקע
ידידיה בן-שטרית ואחרים

חתימת יוזם ומגיש התכנית
ידידיה בן-שטרית

חתימת המתכנן
צ. השמשוני אדריכלים בע"מ

צ. השמשוני
אדריכלות ומתכנון
אבן גבירול 44 ת"א
טל. 6968878, 4957514

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / פגשה מס' 26-5-03

אדריכלות
מחוז מרכז

תאריך
20-3-03

חתימת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

22/1223/22 אישור תכנית מס' פת/1223/22

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

ועדת משנה
לתכנון ולבניה פתח-תקווה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/1223/22

בישיבה מס' 15 מיום 6.5.01

הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, למתן תוקף

מנהל אגף לתכנון עיר מהנדס העיר

תאריך עדכון: 24 במרץ, 2003 למתן תוקף

12/12/2002 תואם תב"ע: BEL-56

תאריך: 22.11.2000

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - פתח-תקווה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/1223/22
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 פת/1223 / 10

פרק א' - כותרות

- | | | |
|-----|-------------------|---|
| 1.1 | מרחב תכנון מחוזי | המרכז |
| 1.2 | נפה | פתח - תקווה |
| 1.3 | עיר | פתח - תקווה |
| 1.4 | שם התכנית | תכנית שינוי מתאר מס' פת/1223/22, שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 פת/1223 / 10. |
| 1.5 | מהות התכנית | בניית שכונת מגורים חדשה המונה כ- 228 יח"ד, הכוללת בתחומה שטחים למגורים, לבנייני ציבור, שטחים פתוחים ודרכים. |
| 1.6 | יזום ומגיש התכנית | ידידיה בן שטרית, רח' אחימאיר 37 פ"ת. |
| 1.7 | בעל הקרקע | ידידיה בן שטרית ואחרים (רח' אחימאיר 37 פ"ת). |
| 1.8 | מתכנן התכנית | צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ, אבן גבירול 44 ת"א
טל. 6968878-03 פקס. 6958436-03 |

פרק ב' - מיקום התכנית

2.1 תחום התכנית

גוש	חלקה בשלמות
6372	7

- 2.2 גבולות התכנית** צפון - גוש 6372 חלקות 66,67,69,70,84,85,86,88,89
דרום - רחוב אנסקי, גוש 6372 חלקות 47,49
מזרח - רחוב דנמרק
מערב - רחוב רבין
- 2.3 שטח התכנית** 20.381 דונם.

- 2.4 מסמכי התכנית**
- 12 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - תשריט ייעודי קרקע ערוך בקנ"מ 1:1000 ו- 1:5000 (להלן "התשריט").
 - נספח בינוי מנחה (ערוך בקנ"מ 1:1,000) פרט לנושאים המחייבים הבאים:
 - שטחי ציבור, מדרג גבהים, בטיחות טיסה סעיף 5.1.6.
 - נספח תנועה ערוך בקנ"מ 1:500 מס' 772-3 מעודכן לתאריך 8/12/02.
 - נספח ביוב ותיעול ערוך בקנ"מ 1:1,250, 1:2,500.
- מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה פרט לנספח הבינוי המנחה בלבד.

- 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', המשמשת למתקנים טכניים והנדסיים, ו/או למערך קונסטרוקטיבי לפתרונות הנדסיים של הבניין. הקומה נועדה להסתרה, ומוגדרת כשטח שרות שלא יחשב במניין הקומות.
 - (ד) "ח"ח" - חברת חשמל.
 - (ו) "פיתוח סביבתי" - שטחי גינון שתילה ונטיעות, מתקני ואלמנטי פיתוח, ריהוט רחוב, ריצופים, גדרות, תאורה, שילוט, מערכת ניקוז, מעברים להולכי רגל, מתקני הצללה ושיבה.
 - (ז) "מבני תשתית" - חדר לשימוש מתקנים הנדסיים הנמצא בתחום המגרש (חדרי גז, שנאים, בזק, דואר, אשפה וכיוצ"ב).
 - (ח) "מערכות תשתית" - מערכות חשמל, מים, ניקוז, גז, טלפון, טל"כ, ושיהיו תת קרקעיות.
 - (ט) "מתקנים טכניים והנדסיים" - כל אמצעי טכני או הנדסי הדרוש לתפעול הבניין והסביבה.

פרק ג'

3.1 יחס לתכניות אחרות

- (א) על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 (להלן "תכנית המתאר"). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מתאר מקומיות ומפורטות אחרות, יקבעו הוראות תכנית זו.
- (ב) במקרה של סתירה פנימית בין מסמכי התכנית יגברו הוראות התכנית על התשריט והנספח, ובמקרה של סתירה בין התשריט והנספח יגברו הוראות התשריט.

3.2 מטרות התכנית

- (א) שינוי תכניות מתאר מס' פת/2000 פת/10/1223 משטח ביעוד חקלאי לייעודי הקרקע הבאים: מגורים ג' מיוחד, חזית מסחרית, שב"צ, שצ"פ שפ"פ ודרכים.
- (ב) קביעת תכליות ושימושים, הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע המופיעים בתכנית זו.
- (ג) קביעת 228 יח"ד.

3.3 נספח בינוי מנחה

רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בנספח (ללא צורך בהפקדה) בכפוף לסעיף מס' 5.1.6 'בטיחות טיסה' ובתנאים הבאים:

- (א) כמות יח"ד לא תשתנה (למעט המותר בחוק ובתקנות).
- (ב) זכויות הבניה לא ישתנו. יותר ניווד יח"ד זכויות בניה עד 20% מסך יח"ד זכויות הבניה בין בניינים ומגרשים באזור נשוא הבקשה, ובתנאי שזכויות הבניה שייכות לאותו היזם. כל תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- (ג) קווי בנין ומרווחים לא ישתנו (למעט המותר בחוק ובתקנות).
- (ד) יותר שינוי בגובה הבניינים (עפ"י המותר בחוק ובתקנות).
- (ה) ישמרו רוח הבינוי ועקרונות התכנית.
- (ו) מספר המבנים בשטח התכנית יהיה חמש. מבנים נפרדים זה מזה.

פרק ד' - רשימת השימושים, התכליות וזכויות הבנייה

4.1 שימוש בקרקע ובמבנים

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש או תכלית פרט לשימושים והתכליות המופיעים ברשימת השימושים והתכליות לגבי הקרקע או הבניין בתכנית זו.

4.2 רשימת השימושים והתכליות

4.2.1 אזור מגורים ג' מיוחד

- מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום אדום.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- (א) מגורים.
 - (ב) מרתפים: חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה, מחסנים לשימוש דיירי הבניין, מתקנים טכניים והנדסיים.
 - (ג) קומת קרקע: מבואה, מחסן, מועדון דיירים, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי.
 - (ד) קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, מתקנים טכניים.
 - (ה) קומת גג: חדרי על הגג - חדר זה יהיה מחובר לדירה שמתחתיו, והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. שטח החדר והוראותיו עפ"י תכנית פת/2000/א. מתקנים טכניים והנדסיים.
 - (ו) קומה טכנית.
 - (ז) זכות מעבר לציבור ולתשתיות.

4.2.2 אזור לשפ"פ

- מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- (א) באזור השפ"פ תאסר בנייה למעט המופיע בסעיף (ב).
 - (ב) פיתוח סביבתי.
 - (ג) חנייה תת קרקעית.

4.2.3 אזור לבנייני ציבור

- מסומן בתשריט בצבע חום תחום חום.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- (א) מוסדות חינוך, דת, בריאות, תרבות, בטחון, בריאות, סעד וקהילה או שימושים דומים אחרים.
 - (ב) חניה וכל התכליות הדרושות לתפעולה.
 - (ג) פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים, תשתיות.
 - (ד) קומה טכנית.

4.2.4 אזור חזית מסחרית

- מסומן בתשריט כקו סגול.
באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- (א) חנויות מכל הסוגים, בתי קפה, מוסדות פיננסיים, משרדים, מרפאות, בתי מרקחת, שירותי אשגב. לא תותר כניסת עסקים עם פעילויות של בישול, צליה ו/או טיגון.
 - (ב) חניות, פיתוח סביבתי.

אזור לשצ"פ

4.2.5

מסומן בתשריט בצבע ירוק.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (א) פיתוח סביבתי.
- (ב) זכות מעבר לציבור.
- (ג) חניה תת קרקעית באישור הועדה המקומית.
- (ד) לא יותרו מתקנים טכניים והנדסיים בשצ"פ.

אזור לדרכים

4.2.6

מסומן בתשריט בצבע: דרכים חדשות – אדום, דרכים קיימות – חום.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- (א) דרכים על-פי הגדרתם בחוק.
- (ב) פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים, תשתיות.
- (ג) פריקה וטעינה במפרץ חניה ברח' דנמרק בחזית הפרוייקט.

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) במגרש פינתי יהיו רק קווי בניין קדמי וצדי.
- (ג) קו בניין לדרך יהיה עפ"י הרשום ברזטה שבתשריט.

5.1.2 חניה

- (א) מס' מקומות החניה בתכנית יקבע בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- (ב) החניה למגורים תהיה תת קרקעית בלבד. לא תתאפשר כניסה ויציאה לחניון מרח' רבין ומרח' אנסקי. החניה במגרש 201 (שב"צ) תהיה עילית בלבד.
- (ג) שטח מרתף החניה ומס' הקומות, יאושרו בהיתר הבניה.

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 והוראות החוק.

5.1.4 מרתפים

- (א) עפ"י תכנית מס' פת/מק/2000/ד. למעט הבלטה של המרתף מעל פני הקרקע הטבעיים למטרות טכניות.
 - (ב) תותר בניית מחסנים.
 - (ג) אוורור חניונים: יותרו פתחי אוורור בחניונים, במבנים שישולבו כחלק מאלמנטי פיתוח באזור החניות, לפי פת/מק/2000/ד ובאישור מהנדס הרשות ואדריכל הרשות.
- פתחי האוורור לא יופנו לאזורי מגורים ושהיית אנשים. גובה האלמנט יהיה עד גובה 1.2 מ'.

5.1.5 תכסית

יש לשמור על תכסית פנויה של 20% לגינון אשר תאפשר קליטת מי נגר עילי מהמגרש והחדרתו לקרקע.

5.1.6 בטיחות טיסה

- (א) שטח התכנית סמוך למנחת המסוקים של המרכז הרפואי ע"ש רבין (להלן: המנחת). מיקום המבנים וגובהם, כפי שמצוינים בנספח הבינוי, נבדקו והותאמו למגבלות המנחת, על-מנת לשמור על בטיחות הטיסה.
- (ב) אין לשנות את מיקום המבנים או גובה המבנים, כפי שמצוינים בנספח הבינוי, לרבות בתכנית בסמכות ועדה מקומית, הקלה או בכל דרך אחרת, אלא באישור בכתב מאת נציג משרד הבטחון בועדה המחוזית.
- (ג) אין להציב בשטח התכנית מנופים, עגורנים או כל ציוד העולה על גובה של 6 מ' מעל פני השטח, אלא לאחר קבלת אישור מאת נציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ולבניה או מי שהסמיך לכך וזאת על-מנת לשמור על בטיחות הטיסה.

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) קומה טכנית - תותר בניית קומה טכנית להסתרת המתקנים.
- (ד) חדרים על הגג - שטח והוראות בנייה עפ"י תכנית מס' פת/2000/א.

5.2.2 חזיתות

- (א) ציפוי בניינים : כל הבניינים יצופו בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש בתאום עם מהנדס הרשות.
- (ב) צנרת גלוייה : 1. כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד.
2. תיאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים למעט צנרת שתהווה חלק מהפתרון האדריכלי של 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 גלוייה.
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 : יוצג פתרון אדריכלי באישור מהנדס הרשות למיקום ועיצוב מסתורי הכביסה.

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 קרקעית.
- 5.3.2 מים : (א) חיבור רשת המים השכונתית יעשה עפ"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.
- 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) תמנע ככל האפשר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, וזאת על-ידי שמירת שטחים פנויים ומגוננים וכן נקיטת אמצעים טכנולוגיים והנדסיים להחדרתו למי התהום ולהשהייתו בשטח התכנית.
- 5.3.5 חשמל : (א) חדר טרנספורמציה - חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבניין בקומת הקרקע או במרתף תת קרקעי בתאום ובאישור ח"ח.
(ב) גנרטור - תותר הקמת גנרטור לשרות הבניינים לצורכי חירום. גנרטור החירום ימוקם במרתף תת קרקעי בלבד.
- 5.3.6 טלפון : (א) תכנית רשת הטלפון תיערך בהתאם להוראות חברת בזק.
(ב) חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים ו/או בשב"צ.
- 5.3.7 טל"כ : (א) הטל"כ יבוצע בהתאם לאמור בחוק התכנון והבניה ולחוק הרשות המקומית פ"ת.
(ב) במידה ויהיה צורך למקם אנטנות לשידורי לוויין, יעשה הדבר בתיאום עם מהנדס הרשות.
- 5.3.8 גז : (א) מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" וכפוף לאישור מהנדס הרשות.
- 5.3.9 "מבנים לתשתית" : (א) כל מבני התשתית יצופו בציפוי מסוג הבניינים או ציפוי אחר אישור מהנדס הרשות.
(ב) מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין והפיתוח.

5.4 הוראות לאיכות הסביבה

- 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	פסולת <u>יבשה</u> :	בתכנית להיתר בניה יוקצה מקום במסגרת קונטור המגרש לפסולת יבשה כגון קופסאות קרטון. שיטת פינוי הפסולת תהיה בהתאם לדרישות אגף התברואה העירוני.
5.4.4	<u>אשפה</u> :	מתקנים על-קרקעיים לפינוי אשפה ימוקמו במסגרת קונטור הבניין. שיטת פינוי הפסולת תהיה בהתאם לדרישות אגף התברואה העירוני.
5.4.5	<u>רעש</u> :	בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי, ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.
5.4.6	איכות <u>אוויר</u> :	ידרשו פתרונות תכנוניים התקנת אמצעים טכנולוגיים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

5.5 תכניות

5.5.1	<u>כללי</u> :	התכניות המפורטות להלן, יוגשו לאישור מהנדס הרשות כתנאי להיתר בניה: (א) תכנית בינוי (ב) תכנית פיתוח (ג) תכנית תשתיות
-------	---------------	---

5.5.2	<u>תכנית בינוי</u>	תכנית בינוי תוגש בקנ"מ 500: 1 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	<u>תכנית פיתוח</u>	תכנית הפיתוח תוגש בקנ"מ 500: 1 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	<u>תכנית תשתית</u>	תכנית התשתית תוגש בקנ"מ 500: 1 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים, ותכיל את הנושאים הבאים: (א) מערך התשתיות (היבשות והרטובות). (ב) צוברי גז. (ג) תאורה. (ד) חיבורי התשתיות למערכת הציבורית. (ה) מבני תשתית.
-------	--------------------	--

6.1 שלבי ביצוע תחבורתיים

- (א) תנאי להוצאת היתר בנייה בתכנית יהיה אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה של רחובות אנסקי ודנמרק בחזיתות התכנית, כולל התקנת רמזור בצומת אנסקי-דנמרק במידה וידרש.
- (ב) ביצוע המטלות לעיל מהווה תנאי לאיכלוס.
- (ג) ביטול הכניסה לכלי רכב מרח' דנמרק (ברצועה המיועדת כזכות מעבר לציבור), תבוצע עם הסדרת הנגישות ממערכת הדרכים המתוכננת מצפון לתכנית.

6.2 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 פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

6.3 חלוקה חדשה

תכנית חלוקה לצורכי רישום תוגש ע"י היזם וע"ח.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

6.5 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 יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.6 תנאים להוצאת היתר בניה

- (א) הגשת תכנית בינוי, פיתוח ותשתית, בהתאם למפורט בסעיף מס' 5.5 'תכניות', לאישור מהנדס הרשות.
- (ב) אישור משרד התחבורה כמפורט בסעיף 6.1 (א) 'שלבי ביצוע תחבורתיים'.
- (ג) הערות היחידה לאיכות הסביבה פ"ת:
- (1) יוגשו לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקווה מסמכים סביבתיים לבניין השב"צ והחזית המסחרית. ההמלצות והפתרונות שניתנו במסמכים יהוו תנאים להיתר.
 - (2) תכנון שני בנייני המגורים המערביים בתכנית (הסמוכים לדרך רבין) ילווה בייעוץ אקוסטי.
 - (3) תכנית פיתוח השטח הירוק הכלול במגורים ג' מיוחד והסמוך לדרך רבין תלווה בייעוץ אקוסטי.
 - (4) בשני בנייני המגורים המערביים בתכנית (הסמוכים לדרך רבין) לא תותר התקנת חלונות נגררים לתוך כיסים בקירות. יש להשתמש בחלונות לפתיחה עם צירי צד או דרי-קיפ או חלונות הזזה כנף-על-כנף איכותיים בעלי כושר הפחתת רעש של 25 db לפחות.
 - (5) אישור בכתב למהנדס העיר, מהיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה עיריית פתח-תקווה, לעניין פינוי בפועל של הבונקר לחומרים מסוכנים, ממפעל אסיה מצפון לתכנית.
 - (6) לא תותר הצבת מתקנים באופן גלוי על גג בנייני המסחר והשב"צ.
- (ד) הפניית מרזבי הגגות אל השטח המגון במגרש.
- (ה) ביצוע שטחים מגוננים בכל מגרש במכסימום האפשרי.
- (ו) ביצוע השטחים המגוננים ע"י מצע חדיר (כגון חצץ או טוף).
- (ז) תכנון משטחי חניה בחצרות ומדרכות מחומרים פורזיביים ובשיטות המאפשרות חדירות לקרקע (כגון ריצוף באבנים משתלבות).

- (ח) תכנון שטח נטיעות עצים וצמחיה ברחובות במפלס נמוך מהשטח המרוצף, ובאופן המאפשר הזרמת נגר עילי.
- (ט) רום המרתפים יהיה מתחת למפלס פני הפיתוח הסופי, והמרתפים יהיו תת קרקעיים בכל מקום מעבר לתכנית הבניין כולו למעט כניסות ויציאות, מתקנים טכניים ופתחי אוורור.

6.7 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.

6.8 הנחיות לזמן בנייה

- (א) פינוי פסולת בניין - יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר עפ"י הנוהל הקיים במינהל ההנדסה. 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 מצידוד 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.

6.9 ביצוע התכנית

15 שנה מיום אישור התכנית.

