

4-13699

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

משרד הפנים
מחוז מרכז
17-03-2004
נתקבל
תיק מס'

תכנית שינוי תכנית מתאר פת/ 1255 / 40

שינוי לתכנית מתאר פת 2000 על תיקוניה ולתכניות פת/ 1255 / 1, פת/ 696 / 1, תרש"צ 1 / 34 / 3, פת/מק/1255/24, פת/ 1002 / 3 ב', פת/ 696 / 1, פת/ 1255.

תקנון התכנית
20.1.2004

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 40/1255
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להקיד / לאשר
ההלטת הועדה המחוזית / מיום 31.12.03
אד"ר דבורה דבורה
מתכנן מחוז מרכז
1.4.04
תאריך

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדת משנה
לתכנון ולבניה פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר פת / 40/1255
בישיבה מס' 10 מיום 18.3.04
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, למתן חוקף
מנהל אגף לתכנון עיר מהנדס העיר יו"ר הועדה

אלעזר מליח-אדריכל
תנו, תכנון וניהול פרויקטים
מ"י ישיבון 38479

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה

תכנית שינוי תכנית מתאר פת' / 1255 / 40

שינוי לתכנית מתאר פת' 2000 על תיקוניה ולתכנויות פת' / 1255 / 1, פת' / 696 / 1, תרש"צ 1 / 34 / 3, פת' / 24 / 1255, פת' / 1002 / 3 ב', פת' / 696 / 1, פת' / 1255.

1. מקום התכנית:

מחוז: מרכז

נפה: פתח תקוה

גוש - 7285 חלקות: 13, 20, 34, 36 - 50.

חלקי חלקות: 19, 35, 88.

השכונה, הרחוב ומספרי הבתים: מתחם המוכל בין הרחובות צפת, שבט אשר ושבט בנימין.

2. בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל - דרך פי"ת 88 תל אביב.

עיריית פתח תקוה - העליה השניה ת.ד. 1 פתח תקוה 49100

3. יזם התכנית: עיריית פתח תקוה. העליה השניה ת.ד. 1 פתח תקוה 49100

טל: 03-9052379, פקס: 03-9052395

4. מתכנן התכנית: אלעזר מליחי - אדריכל. חלמיש 5א' הוד השרון 45502

טל: 09-7444989, פקס: 09-7444996

5. שטח התכנית: 21.978 דונם

6. מסמכי התכנית:

6.1 מסמך א': תקנון התכנית המכיל 12 עמודים - להלן התקנון.

6.2 מסמך ב': התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:500, 1:1,000, 1:10,000,

המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית-להלן התשריט.

6.3. מסמך ג': (2 גליונות) 1. נספח בינוי - גגות וחתיכים 2. נספח בינוי ופיתוח - קומת קרקע

ומרתפי שרות וחניה המהווים מסמך מחייב ביחס לעקרונות הבינוי כמפורט

בסעיפים 12, 18. בקני"מ 1:500 - להלן נספח הבינוי.

6.4. מסמך ד': נספח נופי המהווה מסמך מחייב ביחס להנחיות לתכנון כללי ומפורט

לעבודות הנוף והפיתוח בקני"מ 1:500 וחתיכים טיפוסיים בקני"מ 1:100 לגבי כל

שטח התכנית. - להלן נספח נופי.

6.5. מסמך ה': נספח תנועה המהווה מסמך מחייב ביחס לעקרונות התנועה בקני"מ 1:500

- להלן נספח תנועה. שינוי בנספח התנועה באישור משרד התחבורה אינו

מהווה שינוי ת.ב.ע.

6.6 מסמך ו': נספח ניקוז וחלחול המהווה מסמך מחייב ביחס לעקרונות הניקוז והחלחול

בפרויקט, בקני"מ 1:500 - להלן נספח ניקוז וחלחול.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה

7. גבולות ותחולת התכנית, סמכויותיה לגבי היתרי בניה ויחסה לתכניות אחרות.

7.1 גבולות ותחולת התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט. תכנית

זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

7.2 סמכות לגבי היתרי בניה - מכוחה של תכנית זו לא יוצאו היתרי בניה.

7.3 יחס לתכניות אחרות:

7.3.1 יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית

פי"ת מס' פת' 2000/ על תיקוניה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים

שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו,

הוראות תכנית זו עדיפות.

7.3.2 יחס לתכנית מפורטת בתוקף: הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות

התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינם למעט

השינויים שנקבעו בתכנית זו.

אלעזר מליחי - אדריכל

ינוץ, תבטן, ניהול פרויקטים

מס' 38479

8. **מטרת התכנית - תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת במסגרת פרויקט פינוי בינוי. השגת מטרה זו תבוצע באמצעים המפורטים להלן.**

- 8.1 שינוי יעודי קרקע מיעודים - מגורים א', שב"צ, שצ"פ וחניה ציבורית ליעודים המפורטים להלן.
- 8.2 קביעת שימושים מותרים לפי יעודי קרקע כמפורט להלן:
 - 8.2.1 שטח לבנייני ציבור.
 - 8.2.2 שטח ציבורי פתוח.
 - 8.2.3 אזור מגורים ג' ובו 238 יח"ד.
 - 8.2.4 אזור מגורים ג' ובו 50 יח"ד בשילוב שטח בנוי בקומות קרקע ו-א' לצרכי ציבור ומסחר.
 - 8.2.6 דרכים והתנווית דרכים.
- 8.3 קביעת הוראות בניה ומגבלות בניה בשטח התכנית.
- 8.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.
- 8.5 קביעת שטחים לשימוש של הציבור על ידי זיקת הנאה לציבור.
- 8.6 קביעת הוראות על עריכתה של תכנית "איחוד וחלוקה".
- 8.7 קביעת שלבי ביצוע.

9. **תכליות ושימושים:**

9.1 **שטח לבנייני ציבור:**

באזור בנייני ציבור יותרו השימושים הבאים, בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף לתכנית בינוי בקני"מ 1:250 לפחות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9.1.1 בנייני ציבור ומוסדות, מגרשי משחקים, שטחי ציבור פתוחים, חניה תת קרקעית לשימוש ציבורי, מתקני ספורט פנאי ונופש ציבוריים, מבני תשתיות, מוסדות ציבוריים, אולמות לאספות או להרצאות, בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין. מוסדות דת, מועדונים, מרפאות, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה.

9.1.2 יתכנו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים באתרים משותפים: כגון ניתן לצרף מעונות יום למרפאות אם ולילד, לשרותי קשישים, בתי כנסת ומקואות באופן שיאפשר שימוש משולב במתקנים.

9.2 **שטח ציבורי פתוח:**

באזור לשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים, בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף לנספח הנופי לתכנית זו ולתכנית בינוי בקני"מ 1:250 לפחות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

- 9.2.1 גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, מבנים ומתקני תשתיות הנדסיים תת קרקעיים או מוסתרים לשרות הציבור, מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, רחבות, שבילים, פרגולות, פסלים, אנדרטאות, בריכות נוי, הסדר וניקוז ואדיות, מעבר רכב חרום, חניה פרטית תת קרקעית ומעבר תת קרקעי בין החניונים הפרטיים.
- 9.2.2 כל פעילות באיזור זה תעשה באמצעות היתרי בניה מלווים בנספח סביבתי, באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריה לנושאי - ניקוז, רעש, פסולת ופיתוח סביבתי.

9.3 **אזור מגורים ג':**

בשטח למגורים ג', יותרו השימושים הבאים, בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 שתאושר על ידי הועדה המקומית.

- 9.3.1 מגורים במשמעותו בחוק התכנון והבניה.
- 9.3.2 דרכים ושטחי חניה על ותת קרקעית, מרתפים.
- 9.3.3 מתקנים הנדסיים לשרות הציבור בכפוף לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9.9 אזור מגורים ג' + מסחר + שב"צ.
באזור זה ישולבו מגורים ג' מעל שטחים בנויים בקומת קרקע וקומה א' לצרכי ציבור ומסחר. בנוסף לשימושים המותרים לשטח למגורים ג' ובשטח לבניני ציבור יותרו בשטח זה השימושים הבאים, בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף לתכנית בינוי בקני"מ 1:250 לפחות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

- 9.9.1 מסחר קמעונאי באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים ומתקנים הנדסיים לשרות הציבור
9.9.2 לא יותר כל שימוש שיגרום למטרד למגורים לפי שיקול דעת מהנדס העיר וע"פ חות דעת של האגף לאכות הסביבה.
9.9.3 קולונדה המשמשת מעבר לציבור, ע"פ נספחי הבינוי והתחבורה.

10. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח תקוה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והתיקון בתקנון העיריה.

11. מתחמי תכנון:

שטח התכנית יהווה מתחם תכנון אחד. מתחם זה יפותח על פי תכניות בינוי ופיתוח מפורטות בקני"מ 1:250 שיאושרו על ידי הועדה המקומית.

12. תכניות בינוי ופיתוח:

תכנית בינוי ופיתוח תוכן בקני"מ 1:250 והיא תובא לאישור הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית, לפי הענין לדרוש הכנתה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100.

במקרה של בניה בשלבים במתחם התכנון, תראה התכנית חלוקה לשלבים כאשר בכל שלב תאפשר התכנית מראה ותפקוד שלם. כתנאי לאכלוס הבניינים יהיה השלמת פיתוח השטחים הפתוחים הצמודים לבניינים והשרותים הדרושים להם, שטחי ציבור פתוחים, בניני ציבור, דרכים, תשתיות וכיו"ב. ע"פ תכנית בינוי ופיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית כמפורט בתחילת סעיף זה.

12.1 תכניות פיתוח: תכניות פיתוח יכללו ביו, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מיקום ארונות חשמל, תקשורת, טל"כ ומונה מים. סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה וחניה, תאורה, קווי חשמל, קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה אשר תהיה תת קרקעית ותוכן לאחר אישור התכנית. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

12.1.1 גינון ופיתוח - לשטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, אפיון גודל, אופי ותפקוד במערך העירוני, נטיעות לאורך המדרכות והגדרות, הצללות חניה, מערכות השקייה לרבות פרט וסימון ראשי המערכת וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית. השקיית העצים במדרכות ע"י קו מוביל לאורך הרחוב ושלוחות טפטוף לכל עץ. העצים יהיו בעלי גזע בקוטר 3" לפחות וינטעו במרחקים של 8 מ"א לפחות. סוגי העצים יתואמו עם הרשות המקומית.

12.1.2 שטחי דרך המיועדים לחניה, מדרכות, מעברי חציה וטיילות ירוצפו בחומרים פורוזיביים כגון מרצפות אבן או ריצוף משתלב. לאורך המדרכה תשמר רצועה פנויה מאלמנטים שונים כלשהם (ספסלים, פחי אשפה וכדומה) ברוחב של 1.8 מ' על מנת לאפשר את השימוש במיכון לניקוי רחובות.

12.1.3 רחבות כניסה למבנים יתוכננו ברצף המשכי לרחוב ולמדרכה הציבורית, תוך שימוש בחומרי ריצוף וגן דומים.

12.1.4 בדרכים אשר לאורך יתוכננו מקומות חניה, ינטעו עצים מחוטבי גזע במפרצי הדרך בין החניות במרחק מקסימלי של 10 מ'. וזאת בנוסף לנטיעת עצים לאורך המדרכות.

12.1.5 בכל מגרשי החניה, הן הציבוריים והן אלו הממוקמים במגרשים המיועדים לבניה, ינטעו עצים מחוטבי גזע בצפיפות של עץ לכל 75 מ"ר (עץ לכל 3 חניות). גגות וחזיתות חניונים בקומות מסד וגגות מרתפי חניה יטופלו טיפול נופי הכולל עצים מחוטבי גזע (קוטר 3" לפחות), בצפיפות מינימלית של עץ לכל 60 מ"ר, צמחיה, מדשאות וכיו"ב ע"פ הנחיית אדריכל הנוף של העיריה.

12.1.6 תותר בניית חניה תת קרקעית ציבורית מתחת לשטחים לבניני ציבור. במגבלות המפורטות בנספחי הבינוי, נוף ותנועה של תכנית זו. כל זאת מבלי לפגוע בתשתיות העירוניות הנמצאות ומתוכננות בתחום השטח הציבורי. במידה ויעלה הצורך במעבר תשתיות בתחום החריגה תנתן אפשרות לשילוב התשתיות העירוניות בשטחים אלו. קו בנין למרתפים - על פי פת 1 מק 1 2000 וד' (במידה ולא שונו בתכנית זו).

12.1.7 פיתוח השטחים הפתוחים יבוצע בדרך שתבטיח מניעת זרימת נגר עילי מהמגרש עד למינימום הכרחי.

12.1.8 הבטחת חילחול מי נגר עיליים - לפחות 80% משטחי השצ"פים יהיו על בסיס בית גידול טבעי. לפחות 20% משטח התכנית ישארו פנויים מבינוי על וואו תת קרקעי. יש לקבל את האישורה של היחידה לאיכות הסביבה לנספח ניקוז וחילחול מי נגר עילי בתכנית.

12.1.9 איכות חיים וסביבה - הנחיות בנושא הצללות באזורים ציבוריים, הגנה אקוסטית במידת הצורך, מניעת מטרדים הדדיים של שימושים סמוכים, קביעת דרכים לפינוי פסולת ואיסופה כולל פסולת ברת מיחזור - בתאום עם מחלקת פינוי אשפה בעירית פתח תקווה, קביעת דרכים לסילוק עודפי עפר כולל יעד מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, אזורור, טיפול בשפכים. הנחיות אלו יאושרו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

12.2 תכניות בינוי - תכניות בינוי יכללו:

12.2.1 העמדת מבנים.
12.2.2 פרוט קווי בנין ומרווחים בין הבניינים.
12.2.3 פרוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים.
12.2.4 פרוט חומרי גמר המבנים.
12.2.5 דרכי גישה להולכי רגל.
12.2.6 חתכים בכל הקשור למספר הקומות.
12.2.7 פתרונות חניה על ותת קרקעית.
12.2.8 פתרון תשתיות במגרשים - גז, חשמל, מים, ביוב, אשפה וכיו"ב.
12.2.9 פרוט אזורור וחיתום טבעיים בבניינים.
12.2.10 תכנית עיצוב ארכיטקטוני מוצע בקני"מ 1:200 לפחות של חזיתות הבניינים ברחוב. כן תכלול תכנית זו פרוט (בקני"מ 1:20 לפחות) של מתקני הרחוב למיניהם כגון: לוחות מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון ציבורי, תחנות אוטובוס, מתקני שילוט, עמודי תאורה, עמודי מחסום, מעקות בטחון וכיו"ב, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

12.2.11 פיתוח המגרשים לצרכי ציבור יבוצע במקביל למגרשי המגורים.
12.2.12 שטחי הרכוש המשותף שבבניה הרוויה והשצפיים בתכנית זו, הכוללים בין היתר: גינות, חצרות חניות וכיו"ב יתוחזקו במקובץ על ידי חברת ניהול מקצועית.

12.2.13 פתרון ל ניטור ומניעת זיהום אויר בחניונים רב מפלסיים בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

12.2.14 מערכות המיזוג והמתקנים ההנדסיים, ליעודים שאינם למגורים, יתוכננו במסגרת שטחי השרות ובחדרים סגורים (אקוסטית). תכנון המערכת ילווה ביעוץ אקוסטי שיוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה. תכנון מיקום יח' חוץ עבור מערכות מיזוג למגורים יוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

12.2.15 שטחי פריקה טעינה ואחסנה בשטח התכנית יהיו מקורים ומוסתרים כך שלא יהיו מטרד אסתטי, אקוסטי, ריחות וכיו"ב.

12.3 פרוט הוראות בינוי למגורים - ע"פ סעיף 18.

12.4 פרוט הוראות בינוי ליעודים שאינם למגורים יהיו על בסיס הוראות סעיף 18 בהתאמות הנדרשות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

13. היתרי בניה:

- 13.1 היתרי בניה במתחם התכנון יוצאו לפי תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמותו, על פי המפורט בסעיף 12 באישור הועדה המקומית. לא ינתנו היתרי בניה במתחם התכנון, אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמותו, ע"י הועדה המקומית ע"פ המפורט בסעיף 12. כל תכנית בינוי פתוח כאמור, לא תסטה מעקרונות הבינוי והפיתוח המפורטים בנספחי הבינוי והפיתוח המצורפים לתכנית. כל בקשה להיתר תכלול בין השאר, תשריט ומפרט פיתוח וגיוון לגבי המגרש + רצועה ברוחב 20 מ' לפחות מעבר לגבולותיו, תכנית וחתיכים בקני"מ 1:100, אשר נעשו ע"י תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה מיום הגשת התכנית, המהווה חלק מהיתר הבניה. התכנית תכלול:

- 13.2.1 העמדת המבנים: גובהם, נפחם, קוי בנין, אלמנטים עיצוביים אופייניים (פרטים, חזיתות וכו'), הנחיות בדבר הסתרת קולטי שמש ומערכות אחרות. אופי וסוג הבניה המותרת במרווחי הבניה, מבני עזר, שילוט.
- 13.2.2 מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים.
- 13.2.3 פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, נפחי תנועה, תחבורה ציבורית, הנחיות סלילת דרך, שטחי פריקה וטעינה.
- 13.2.4 תאור מפורט של של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים.
- 13.2.5 תכנית גיוון בשטח המגרש כולל רשימת צמחיה ותכנית השקיה.
- 13.2.6 התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים קיימים, התייחסות לעצים קיימים ו/ או לשרידים ארכיאולוגיים המצויים בשטח.
- 13.2.7 במקרה של בניה בשלבים תראה התכנית את ההתאמה של שלבי הפיתוח השונים כך שבכל שלב יתאפשר תפקוד טאון וחזות מסודרת של השטח.
- 13.2.8 הנחיות בנושא ניקוז לשם החדרת מי נגר למי תהום: הפניית מרזבים אל משטחים מחלחלים, הפניית ניקוז ממשטחים אטומים (איי הפרדה, מגרשי ספורט וכד') אל רצועות ירוקות מחלחלות, קביעת טבעות קרקע סביב עצים וצמחיה שיאפשרו ניקוז מים אליהן, חלחול וכד'.
- 13.2.9 הנחיות בענין שימור וטיפול בממצאים קיימים בשטח בעלי נופי או ערך טבעי, כגון: עצים בוגרים, טרסות קיימות, ממצאים ארכיאולוגיים, מצוקים.

13.3 שלבי בניה ותוספות בניה

- 13.3.1 כל בקשה להיתר באתר בו תבוצע הבניה בשלבים או בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את מלוא היקף הבניה בשלב הסופי. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.
- 13.3.2 יש לחייב כל תוספת לבנין קיים בהגשת בקשה להיתר לפי הוראות תכנית זו.

13.4 תנאים למתן היתרי בניה.

- 13.4.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל התכנית בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 12.
- 13.4.2 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שהמגרש שבגינו מבוקש ההיתר תואם ומחולק בהתאם להוראותיה של תכנית זו.
- 13.4.3 לא יוצא היתר בניה למבנה החורג מהנחיות תכנית זו, והוראות נספח הבינוי והפיתוח.
- 13.4.4 רישום זיקת הנאה - תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 1:250 שתאשר על ידי הועדה המקומית ותכלול פרוט זיקות הנאה בתכנית.
- 13.4.5 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו ביצוע הרחבת רחוב ועד ארבע ארצות מצומת כביש 40 (צומת סירקין) עד רחוב שלום צאלח.
- 13.4.6 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו חיבור ישיך בין שכונת עמישב לכביש 471 בצומת מרומוזר או באמצעות מחלף.

13.4.7 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו סלילת הדרך המחברת את רחוב בגין עם רחוב צפת.

13.4.8 לכל מגרש תהיה לפחות רמפה אחת לעליה ואחת לירידה בעת איכלוסו, בתחום המגרש או בתחום מגרש אחר, אשר מאפשר גישות כלי רכב והולכי רגל אל ומתוך המגרש במסגרת זיקת הנאה.

13.4.9 בניית קולונדה ומדרכה באותו מיקום במגרש 8.

13.4.10 ביוב - לא יוצאו היתר בניה ראשון בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית ביוב להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות.

13.4.11 מים - לא יוצא היתר בניה ראשון בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית המראה את מקום ודרך אספקת המים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

13.4.12 ניקוז - לא יוצא היתר בניה ראשון בתחום התכנית לפני שתאושרנה תכנית ניקוז/כחוק, הכוללת הנחיות לצמצום זרימת נגר עילי אל מחוץ לתחום התכנית, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

13.4.13 לא יוצא היתר בניה ראשון בתחום התכנית לפני שתאושרנה תכניות החשמל לגבי כל מתחם תכנון בנפרד להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובאישור חברת החשמל.

13.4.14 תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמכים סביבתיים על פי דרישת היחידה לאיכות הסביבה בנושאי אקוסטיקה, זיהום אוויר, הצללה ורוחות.

13.4.15 תנאי להיתר בניה ראשון בתחום תכנית זו הינו עריכת תכנית הכוללת טבלאות איזון והקצאה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

13.5 הועדה המקומית לא תתיר אכלוס המבנים אלא לאחר קיום התנאים הבאים :

13.5.1 פיתוח הקרקע וסביבתה ע"י עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הסדרי תנועה, תשתיות וכד' לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.

13.5.2 נעשו העבודות ומולאו התנאים בעניין : בטחון אזרחי, כיבוי אש, בטיחות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים, איכות הסביבה.

13.5.3 נעשו העבודות הציבוריות ונבנו המתקנים והמוסדות הציבוריים במצבם הסופי והמוגמר. לשרות האוכלוסיה הקיימת והמתווספת.

13.5.4 המגרש שבגינו מבוקש ההיתר תואם ומחולק בהתאם להוראותיה של תכנית זו.

13.6 תנאי למתן היתרי בניה בשלבים : שלב א' - מגרשים 1 - 5 (השורה דרומית) הינו פינוי השטח באיזור הציבורי (מגרשים P1 - 1 R1). שלב ב' - תנאי למתן היתרים למגרשים 6 - 8 (השורה הצפונית והמסחר) הינו פינוי מגרשים 1 - 5. שינוי בשלבי הביצוע יחייב את אישור הועדה המחוזית.

14. תכניות הסדרי תנועה וחניה :

התרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית תכנית הסדרי תנועה וחניה, לפי נספח תנועה וחניה של תכנית זו.

14.1 צמתים - ביצוע צמתים על פי תכניות להסדר צמתים שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד התחבורה.

14.2 חניה

14.2.1 הקצאת מקומות חניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ולא קטן מתקן החניה המופיע בטבלת חישוב דרישה לחניה בנספח תחבורתי. 80% מהחניה תהיה תת קרקעית. הגדלת אחוזי החניה העל קרקעית מעל 20% מכמות החניות תהווה סטיה ניכרת לתכנית ותחייב את אישורה של הועדה המחוזית.

14.2.2 תותר בניית חניה על ותת קרקעית ציבורית בשטחי ציבור מכל הסוגים בתחום התכנית במגבלות המפורטות בנספחי בינוי, נוף ותנועה של תכנית זו.

14.2.3 תותר זיקת הנאה למטרות מעבר רכב והולכי רגל לצורך חניה על ותת קרקעית לדיירי בניני המגורים, במגרשים המיועדים ליעודים ציבוריים, מגורים ומסחר - מס' 1-5, 6-7, 8.

14.2.4 יש להפריד בין חניית מגורים לחניית המסחר במגרש מס' 8.

14.2.5 תותר זיקת הנאה למעבר הציבור בשטח הקולונדה במגרש 8.

אלעזר מלח-אדריכל

תמונה ויזואלית של תכנית

מס' 1847

15. תשתיות:

- 15.1 טלפון ותקשורת הטל"כ - מערכת קווי הטלפון והתקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.
- 15.2 אנטנות - התקנת אנטנות תהיה בהתאם לתכנית בהסכמת מהנדס הועדה המקומית.
- 15.3 חשמל - כל מערכות החשמל תהיינה תת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה כחלק מהמבנים - בתוך קוי הבנין של המבנים. גנרטור חרום בשטח התכנית יהיה תת קרקעי. תכנון ילווה ביעוץ אקוסטי שיוגש לאישורה של היחידה לאיכות הסביבה.

16. מועדים ושלבי ביצוע.

- 16.1 ביצוע הבניה בשלבים - ע"פ המפורט בתנאים למתן היתרי בניה - סעיף 13.6. שינוי בשלבי הביצוע יחייב את אישור הוועדה המחוזית.
- 16.2 זמן ביצוע משוער - עד 10 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו.

17. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

- 17.1 השטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. שטחים אלו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ע"פ תכנית בניין עיר מקומית, שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו. תכנית בניין עיר המקומית תכלול: הקצאה ואיזון וחלוקה למתחמים כלכליים, כמפורט בסעיף אבטחת ביצוע פינויים לעיל. רישום החלוקה החדש יבוצע ע"י הועדה המקומית ע"פ סעיף 125 לחוק.
- 17.2 כל הוצאת עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם ע"פ חלקם היחסי לפי סעיף 69 (12) לחוק.
- 17.3 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לחוק.

18. הוראות בינוי פיתוח ואחזקה.

- 18.1 מגרשים 1 - 7 יהיו מגרשים למגורים. במגרשים אלו תחולנה ההוראות הבאות.
- 18.1.1 במגרשים אלו יבנו בנייני מגורים עד 9 קומות (כולל קומת קרקע). בקומת קרקע יהיו 2 יח"ד (בצד הפונה אל הגן) ליח"ד בקומה העליונה תהיינה יציאות אל הגן. תותר בניית מרתף בקונטור המגרש לצרכי פונקציות שרות וחניה.
- 18.1.2 במגרש מס 8 המיועד למגורים ג' + שטחי בניה לצרכי ציבור, מסחר ועסקים (בקומות קרקע ו - א') תותר בניית מרתף לשימושי שרות ופונקציות רווחה משותפות לדיירי מתחם המגורים כגון: בריכת שחיה, מועדון בריאות, סאונה, סקווש וכיו"ב בקונטור המגרש. שימושים אלו ימוקמו בשטחים שאינם משמשים לחניונים ואז מתחת לשטחי החניה.
- 18.1.3 בכל מגרש יש לחייב נטיעה בצפיפות של לפחות 15 עצים לדונם ע"ג השטח המגונן, מתוכם עד 20% עצי פרי. פרוט סוגי העצים ע"פ נספח נופי לתכנית זו.

פרוט שטחי בניה : 18.1.4

תכנית כינוי מסמך (%)	תקן תחת	מרווחים מינימליים (8) למגרש			שטח כולל לבניין (מ"ר) (2)										שטח ממוצע ליתחיד (מ"ר)		סחיית יחיד	גובה הבניין מקסימלי		מס' בניינים	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	סימון יעוד (צבע)	יעוד בתכנית		
		אחר	צדדי	קומי	שרות (5)				על קרקעי				עיקרי					ליתחיד (מ"ר)	למגרש (2)						קומות (1)	מ' (3)
					מגורים	מסחר	צרכי צבור	מגורים	מסחר (6)	צרכי צבור (4)	מגורים	מסחר (6)	צרכי צבור (4)													
45	(9)	(8)	(8)	(8)	1,353	---	---	1,190	---	---	3,740	---	---	35	110	34	9	30	1	1,353	1	צהוב	מגורים ג'			
-	-	-	-	-	1,335	---	---	1,190	---	---	3,740	---	---	35	110	34	9	30	1	1,335	2	-	-			
-	-	-	-	-	1,335	---	---	1,190	---	---	3,740	---	---	35	110	34	9	30	1	1,335	3	-	-			
-	-	-	-	-	1,450	---	---	1,190	---	---	3,740	---	---	35	110	34	9	30	1	1,450	4	-	-			
-	-	-	-	-	1,549	---	---	1,190	---	---	3,740	---	---	35	110	34	9	30	1	1,549	5	-	-			
-	-	-	-	-	1,330	---	---	1,190	---	---	3,740	---	---	35	110	34	9	30	1	1,330	6	-	-			
-	-	-	-	-	1,330	---	---	1,190	---	---	3,740	---	---	35	110	34	9	30	1	1,330	7	-	-			
60	-	-	-	-	2,348	1,648	700	1,750	300	300	5,500	1,000	1,000	35	110	50	14	53	1	2,348	8	צהוב	מגורים ג'			
					12,030	1,648	700	10,080	300	300	31,680	1,000	1,000			288				12,030			צהוב תחום בחום שביע' תחום מסחר			
					14,378			10,680			33,680															
40	(9)	(8)	(8)	(8)	2,713			814			3,798			-		4	14	1	2,713	P-1	חום	שביע'				
								7,325																		

(1) כולל קומות קרקע, במגרש 8 כולל קומה מפולשת מעל ובנוסף ל-2 קומות של בנין לצרכי ציבור ומסחר.

(2) במסגרת השטחים המוכרים לעיל תותר בניית חדריים על חג לכל דירה בקומה עלייה א', השטח המקסימלי לבניה על חג - 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק של פחות מ-2 מ' ממעקה חג, החורים על חג שיענו ע"פ תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיו יחידת מגורים נפרדת. הכניסה לשטח הבנין על חג רק דרך הדירה שמתחתיו ולפי הוראות פת"מ 2000א, הגדלת אחוז הבניה חלל קרקעיים תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

(3) אופן מידדת הגובה - מה-0.00 +/- (במגרש 2 - מגג הבנין לצרכי ציבור) עד קצה עליין של מעקה גג דירה עלייה.

(4) צרכי ציבור - שטח עיקרי ושטח שירות בקומות קרקע וקומה א', השטח מיועד למגורים ורמות בניה חדר כושר, סאונות, בריכת שחייה, מעוצון ואולם ספורט לרווחת דיירי השכונה כולה. ניתן להשתמש בשטח-המגרש לצרכים אלו, בהיקף של עד 50% כאשר שטחים אלו יחשבו כשטחים עקריים על חשבון ובקניון שטחי השרות חתת קרקעיים.

(5) בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והחריגים) התעשייה 1992 על תיקוניו.

(6) מסחר - ע"פ המפורט בסעיף 9.9 לתקנון זה

(7) שטחי שירות חג קרקעיים לחניית, פונקציות שירות וכיו"ג. בסמכות הועדה המקומית לעדכן שטחים אלו ע"פ דרישות החניה ואו צרכי שירות מעודכנים כפי שידרשו בעת מתן היתר הבניה.

(8) ע"פ תשריט נוספת ביוני

(9) ע"פ סעיף 14

אלעזר מלייז-אדלר
מ"ר, תכנון וניהול פרויקטים
מס' שיווק 14

18.1.5 גוזזטראות, מרפסות גג - לכל יחיד יש להוסיף גוזזטראה, מרפסת גג בהתאם למיקומה במבנה, בשטח של 8 מ"ר לפחות. עומק מרפסת גג / גוזזטראה (נטו) לא יקטן מ- 2 מ'.

18.1.6 פרגולות - במרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות בנויות שתי וערב אופקיות (שיפוע - 0% הצללה מקסימלית - 50%) בלבד על פי תכנון מתואם לגבי כל בניין. לא יותר קרוי אחר כל שהוא. פרגולות אלו יבנו מבטון בגימור וגוון המתואמים לכל הבניין. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

18.1.7 מערכות סולריות - הפתרון להצבת המערכות הסולריות יהיה חלק אינטגרלי בתכנון גגות. דודי המים יהיו מוסתרים. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

18.1.8 חומרי גמר - חומרי ציפוי חיצוניים של המבנה יהיו חומרים קשיחים בגווני אדמה בהירים, כגון: שיש, אבן נסורה, לבני סיליקט, לבני שמוט אריחים קרמיים וכדומה. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כחומר גמר חיצוני. סוג וגוון הציפויים יהיה מתואם לגבי כל מתחם התכנון באישור מהנדס הועדה המקומית.

18.1.9 סוג גגות - גגות שטוחים בלבד. חיפוי הגגות שאינם בשימוש יעשה בחצץ בהיר, גגות בשימוש ירוצפו.

18.1.10 מזגנים, מסתורי כביסה - לא יותקנו יח' חוץ של מזגנים ומזגני חלון בצורה חשופה בחזיתות הבניין. המזגנים יוסתרו ויטופלו אקוסטית למניעת מטריד לדיירים. הפתרון למסתור מזגנים וכביסה יהיה מוצנע ובכל מקרה לא יהיה מרשת או מפלסטיק. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

18.1.11 גינות - הגדרת סוגי צמחיה, סוג הדשא ומערכת השקיה יהיו בתכנית הפיתוח המפורטת בקני"מ 1:250. אדניות - באזור מגורים, לפחות 1/2 מאורך המעקה של הגוזזטראות / מרפסות גג, יהיה משולב באדנית בנויה כחלק מהמעקה.

18.1.12 קרוי חניות - לא יותר קרוי חניות על קרקעיות, הצללת חניות על קרקעית על ידי צמחיה טבעית בלבד.

18.1.13 צנרת - כל צנרת בבנין תהיה פנימית. תאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים.

18.1.14 מונים למערכות תשתית - גז, ביוב, מים, חשמל, כולל המונים הראשיים ימוקמו בקומת הקרקע או כחלק מגדר הבנין כמפורט בתכנית בינוי ופיתוח המפורטת.

18.1.15 גדרות - בתחום התכנית תותר בניית גדרות בין מגרשי המגורים לבין שטחי השצי"פ ובין מגרש השב"צ לבין השצי"פ באופן מתואם ורציף.

18.1.16 פינוי אשפה - חדר אשפה יתוכנן כחלק אינטגרלי של הבניין. מידות ופרטי חדר האשפה יתואמו עם מחלקת אכות הסביבה בעיריה. ניתן למקם אתרים לאצירת פסולת למיחזור בכל שטח משטחי התכנית. תכנון מפורט של האתר יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה של העיריה ובאשורו של מהנדס הועדה המקומית. שיטת פינוי האשפה בפרויקט תהיה על פי דרישות אגף התברואה בעיריה ובתאום איתו, לרבות נושא מיחזור האשפה.

18.1.17 לכלל דירה בקומת קרקע יבנה מחסן דירתי בשטח של עד 9 מ"ר במסגרת קוי הבנין של המבנה.

19. היטל השבחה.

היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.

20. סטיה של עד 5% בשטחי המגרשים באותו יעד לא תהווה סיבה לשינוי התכנית.

אלעזר מליח-אדריכל

ימץ, תכנון וניהול פרויקטים
מסל רשימת

21. פינויים

בתחום התכנית קיימים בנייני ציבור ובנייני מגורים מאוכלסים. כתנאי לביצוע בניה חדשה במגרש חדש יש לפנות ולהרוס את המבנים הקיימים שבתחום המגרש החדש.

22. אתר הבניה

הנחיות איכות הסביבה לניהול האתר בתקופת הבניה

22.1 פינוי פסולת בנין - יש לפנות את פסולת הבנין לאתר מאושר. הקבלות על פינוי הפסולת יוצגו לרשות המקומית לפני מתן טופס 4.

22.2 מניעת היווצרות אבק

22.2.1 שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.

22.2.2 יש לעבוד עם שרולים ומסך בעת פינוי פסולת, למניעת יצירת אבק.

22.3 רעש

22.3.1 כל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979.

22.3.2 שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מן השעה 19:00.

22.3.3 הגנרטורים ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדי רעש למגורים בסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי מן המגורים ולמגנס אקוסטית על פי דרישת היחידה הסביבתית העירונית.

22.3 שרותים כימיים

22.3.1 יש להציב שרותים כימיים באתר.

22.3.2 השרותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המגורים הקיימים בסביבה.

23. חתימות

אלעזר מליחי-אדריכל

תע"ז, תכנון וניהול פרויקטים
מס' רישיון 38478

המתכנן

בעל הקרקע

היזם

נספח א'

פת/ 1255 / 40 - פרויקט פינאי - בינוי עמישב.
פרוט שטחים ועודים לצרכי ציבור.

פרוט שטחי קרקע ועודים.

יעוד	מס' מגרש	שטח (מ"ר)
שב"צ	P1	2,713
שצ"פ	R1	5,517
דרכים		1,718
סה"כ שטחי קרקע לצרכי ציבור		9,948

פרוט שטחי בניה ושימושים לבניני ציבור.

שימושים	שטח בניה (מ"ר)			מס' מגרש
	תת קרקעי שרות	על קרקעי		
		שרות	עיקרי	
	2,713	814	3,798	P1
	700	300	1,000	(1) 8
	3,413	1,114	4,798	סה"כ
		5,912		סה"כ
	9,325			סה"כ (2)

הערות

(1) שטחים אלו כלולים במסגרת השטחים של מגרש 8 - ראה סעיף 18.1.4.

(2) סה"כ שטח בניה כולל לבניני ציבור ללא מגרש 8 - 7,325 מ"ר.

אלעזר מליחי-אדריכל
ת.ת. ונגדול פרויקטים
מס' רישיון 38479