

27.5.06  
5531-0.1

ג' (10) א' אוקט  
פ

4015965

### מסמך א' - תקנון התכנית

משרד הפנים  
מחוז מרכז

27.04.2006

כתב מס' 27  
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990

מחוז המרכז

מס' תכנית 18/424/מ/גז

מרחב תכנון מקומי - לודים

הועדה לבניה למגורים (מס' 3/86)

החליטה ביום 4.4.06 לאשר את התכנית.

תכנית מס' גז/במ/18/424

שינוי למש"מ 58

קידומת תכנית  
לעמוד

מנהל מחוז המרכז

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990

### חתימות

#### חתימת היוזם ומגיש התכנית:

נחלים - מושב עובדים של הפועל המזרחי  
להתישבות שיתופית בע"מ

נחלים  
מושב עובדים של הפועל המזרחי  
להתישבות שיתופית בע"מ

חתימת הועדה לבניה למגורים מחוז המרכז:

#### חתימת עורך התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ  
עינת פלדי

פונקציה  
שמואל רוה  
אדריכלים  
ומתכנני ערים 2001 בע"מ

#### חתימת בעל הקרקע:

ממ"י

תאריך: 16.10.94 - לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז

22.1.95 - לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז - עדכון

7.5.95 - לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז עדכון מס' 2

11.6.95 - לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז עדכון מס' 3

10.9.95 - לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז עדכון מס' 4

15.2.98 - להפקדה

28.9.98 - להפקדה - עדכון

22.12.98 - להפקדה - עדכון מס' 2

2.4.06 - מתן תוקף

27-04-2006

27-04-2006

1. שם התכנית: תכנית מס' גז/במ/18/424. שינוי למש"מ 58, תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - הוראות התכנית הכוללות 14 עמודים.  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1000 (להלן: התשריט).  
מסמך ג' - תשריט בינוי וחניה בקנ"מ 1:1000.  
מסמך ד' - חוות דעת אקוסטית (נספח מנחה).  
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 157.891 דונם.
5. המקום: מדרום מערב לשכ' עמישב מצפון למושב נחלים ולתואי כביש מכבית וממזרח לכביש מס' 40.
6. גושים וחלקות: גוש: 6811  
חלקות: 36, 37, 39, 40.  
חלק מחלקה: 34.  
גוש: 4044  
חלק מחלקה: 56.
7. היוזם ומגיש התכנית: נחלים - מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופית בע"מ.  
דאר נחלים 49950.  
טל': 03-9324474; פקס': 03-9328843.
8. בעלי הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל.
9. עורכי התכנית: פינצי רוה - אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ.  
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי  
רח' צבי 12 רמת-גן 52504.  
טלפון: 03-7522171, פקס': 03-7517862.

10. מטרת התכנית :

- א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית לבניית שכונת מגורים (1200 יח"ד).
- ב. קביעת תואי להטיית נחל מזור.
- ג. קביעת איזורי בניה כדלקמן :
- (1) איזור מגורים מיוחד.
  - (2) איזור מגורים ג' מיוחד.
  - (3) שטח ציבורי פתוח.
  - (4) שטח ציבורי פתוח בפיתוח גנני אינטנסיבי.
  - (5) איזור מסחרי.
  - (6) שטח לבניני ציבור.
  - (7) שבילים להולכי רגל.
  - (8) שטח פרטי פתוח.
- ד. קביעת מערכת דרכים בהתאמה לשכונה הגובלת (תכנית מס' פת/במ/8/1255 ב').
- ה. קביעת זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל.
- ו. קביעת הוראות בניה.
- ז. קביעת הוראות לאיכות הסביבה לרבות מניעה והגנה מפני רעש תחבורה כולל דרכים מס' 471 ו-40.

11. יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מש"מ 58.

האיוונים והוראות הבניה . 12

עוד	הסיכון בתישריט בצבע	מס' התמרט	שטח התמרט במ"ר	מס' יח"ד למגורש	מס' המבנים	שטח עיסקי				שטח שירות				מס' קומות מרבי	קרי בנין מנימלים	תכנית בנייה ומרוצפת	תכנית פנויה לגייון בלבד	
						מתחת מפלס הקרקע	מס' עסקי	מס' עסקי	מתחת מפלס הקרקע	מתחת מפלס הקרקע	מס' עסקי	מס' עסקי	מתחת מפלס הקרקע					
מגורים מיוחדים	כתום	1001	4880	116	2	285	13920	285	285	13920	28	3898	28	285	10	1392	41	2880
	כתום כהה	1002	9329	116	2	149	13920	149	149	13920	28	3898	28	149	10	1392	22	7329
	כתום	1003	8045	140	2	209	16800	209	209	16800	28	4704	28	209	10	1680	25	6045
		1004	8259	140	2	203	16800	203	203	16800	28	4704	28	203	10	1680	25	6259
	1005	8173	140	2	206	16800	206	206	16800	28	4704	28	206	10	1680	26	6173	
1006	11755	190	3	194	22800	194	194	22800	28	6384	28	6384	28	194	10	2280	26	8755
1007	9559	140	2	176	16800	176	176	16800	28	4704	28	4704	28	176	10	1680	21	7559
			60000	982														

תכנית פניה לגיוון בלכד	תכנית בניה ומרוצפת	מס' קומות מרב		קוי בנין מיועלים		מס' קומות מרב		שטח שירות		שטח עיקרי		מס' המבנים	מס' יחיד למגורש	שטח המגורש במ"ר	מס' המגורש	הסימון בתשרי ט בצבע	יעוד					
		מתחזקת	מתחזקת	מתחזקת מפלס	מתחזקת מפלס	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש											
%	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר					
49	820	51	800	5	6	5	1	6 + 6	10	312	28	874	-	--	196	3120	1	26	1592	1101	מגורים	
43	600	57	800	5	6	5	1	6 + 6	10	288	28	806	--	--	205	2880	1	24	1402	1102	מגורים	
43	600	57	800	5	6	5	1	6 + 6	10	288	28	806	-	--	206	2880	1	24	1400	1103- 1109	מגורים	
סה"כ																	12794	218	1200	72794	סה"כ	מגורים
10	178	90	1602	5	למבנה	1	2	2	30	427	50	712	--	--	80	1424	עפ"י	--	1780	1110	מסחרי	
				2	לקולונדה												אישור				מסחרי	
																	הועדה				מסחרי	
																	המקומית				מסחרי	

תכנית בלד	תכנית מנייה לגינון	תכנית בניה ומרוצפת	מנימלים		קוי בנין מנימלים		מס' קומות מרבי		שטח שירות				שטח עיקרי				מס' המבנים	מס' המגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' המגרש	מס' המגרש	הסימון בתשריט בצבע	יעוד
			אחורי	צד	חזית	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	%	במ"ר	מתחת מפלס הכניסה הקובעת (1)	מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	%	במ"ר	מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת							
50	7017	50	7018	5	4	5	1	3	14	2210	35	5622	--	--	105	15787	13907	א	חום	שטח			
50	830	50	830	5	4	5	1	3	14	232	35	581	--	--	105	1743	1796	ב	מותחם	לבניי ציבור			
50	910	50	910	5	4	5	1	3	14	255	35	637	--	--	105	1911	1766	ג	כהה				
50	750	50	750	5	4	5	1	3	14	210	35	525	--	--	105	1575	1600	ד					
50	792	50	793	5	4	5	1	3	14	222	35	555	--	--	105	1664	1483	ה					
50	785	50	785	5	4	5	1	3	14	220	35	550	--	--	105	1649	1424	ו					
50	750	50	750	5	4	5	1	3	14	210	35	525	--	--	105	1575	1600	ז					

עפ"י התכליות המותרות ובהתאם לתכנית בינוי לכל השטח באישור הועדה המקומית.  
מבנים לשירותים לבריכה ומתקני הספורט יוגבלו לקומה אחת ול-5% מהשטח, הכל באישור הועדה המקומית.

עפ"י המפורט בסעיף 13.3.

(1) \* מס' מקומות חנייה ייקבע כמפורט בסעיף 16 להלן.

שטחי השירות לחניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יחושבו לפי 35 מ"ר לכל מקום חניה.

**הערות והנחיות מיוחדות:**

- (1) קו בנין לשבילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.
- (2) בחניונים תת-קרקעיים יותר קו בנין 0- בכל הכיוונים למעט קו בנין קדמי באישור מהנדס הועדה המקומית, בהסכמת בעלי הזכויות במגרש הגובל כל זמן שיובטחו פתרונות הניקוז לשטח שמעל. גובה הבליטה המרבי של המרתף מעל פני הקרקע הגובלת יהיה 1.2 מ'.
- (3) באיזור מגורים מיוחד תותר הקמת יח"ד אחת לכל בנין בקומת קרקע בשטח של 60 מ"ר, כחלק מהשטח העיקרי וממספר יחידות הדיור המותרות.
- (4) קומת גג הינה קומה חלקית שהשטח בה הינו חלק מהשטח העיקרי המותר לבניה. הקומה תיבנה בנסיגה מקונטור הבנין באישור אדריכל העיריה.
- (5) ביצוע הטיית הנחל והמדרונות יהיה עפ"י תכנית כוללת לנושא באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה ורשות הניקוז. נחל מזור יהיה במובל סגור.
- (6) תותר חלוקת משנה במגרשים הגדולים למגרשים שיכללו בנין אחד בכל מגרש ובלבד שתובטח גישה לרכב ולהולכי רגל לבנינים במגרש 1002 ו-1003 שאינם סמוכים לדרך מס' 9.
- (7) זכות המעבר תירשם בלשכת רישום המקרקעין.
- (8) תותר קומת מרתף נוספת לחניה.
- (9) במגרשי המגורים תישאר תכסית פנויה בשיעור מינימלי של 30% לגינון בלבד ובאופן שתוגדר בשטח אפקטיבי ולא ברצועה היקפית צרה סביב המגרש.
- (10) **הוראות בנושא שפ"פ ובדבר הקמת מועדון ספורט בשפ"פ:**
- א. פיתוח השטח יהיה עפ"י תכנית פיתוח ובאופן שיתאפשר שימוש בכל המגרש לכלל הדיירים בבנינים הגובלים.
- ב. תכנון המתחם הכולל מגורים ומועדון ספורט ילווה בייעוץ אקוסטי אשר יאושר ע"י היח' הסביבתית העירונית.
- (11) העתקת קו הביוב תהיה תנאי למתן היתר במגרש מס' 1001.

### 13. תכליות ושימושים

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האיזורים כדלקמן:

#### 13.1 באזורי מגורים

- א. בניני מגורים.
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים, בחדר אחד בתוך דירת מגורים.

#### 13.2 באזור מסחרי

- א. מסחר קמעונאי.
- ב. משרדים, שירותים אישיים, בנקים ומוסדות פיננסיים.
- ג. בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.
- ד. מועדונים חברתיים ומועדונים לפעילות ספורטיבית בבניינים סגורים.
- ה. שירותי בריאות.

#### 13.3 בשטח לבניני ציבור

- א. בניני חינוך, תרבות, רווחה ודת.
- ב. מרפאה ותחנה לבריאות המשפחה במגרש ג'.
- ג. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.

#### 13.4 בשטח ציבורי פתוח

בשטח הציבורי הפתוח שיפותח ע"י החב' לפיתוח פ"ת ויטופל באחריות עיריית פ"ת יותרו השימושים הבאים:

- א. ככרות, גנים, חורשות, שדרות ומתקני גן.
- ב. מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים, ושבילים להולכי רגל לצרכי הציבור הרחב.
- ג. שבילי אופניים.
- ד. מתקנים טכניים כמו צובר גז או מתקני סילוק אשפה מרכזיים.
- ה. מקלטים מרכזיים לבניני מגורים באישור הג"א.



13.5 בשטח ציבורי פתוח בפיתוח גנני אינטנסיבי

בשטח ציבורי פתוח בפיתוח גנני אינטנסיבי שיפותח ע"י החבי לפיתוח פ"ת באחריות עירית פ"ת יותרו השימושים הבאים:

תואי מוסדר לנחל ופיתוח פארק וגשרים.

13.6 בשטח פרטי פתוח

- א. גינון ונטיעות.
- ב. בריכת שחיה, מגרשי ספורט (ללא מבנים).
- ג. חניה תת-קרקעית.

13.7 בדרכים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית תת-קרקעיות.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס.
- ה. גינון.
- ו. שילוט פירסום, הסברה והכוונה.
- ז. חניה על קרקעית ותת קרקעית.

13.8 מערכות תשתית

מערכות תשתית תת קרקעיות יותרו בכל האיזורים.

14. א. תכנית בינוי ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית בינוי ופיתוח במגרש נשוא ההיתר אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (6) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.

(7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.

(8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איוורור, תאורה ושילוט חניה.

(9) פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכוונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.

(10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

(11) גימור הקשור בשלביות הבניה.

(12) פתרונות ביוב, ניקוז תיעול ותקשורת. הגשת תכנית מפורטת להנחת קוי ביוב באישור משרד הבריאות.

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים.

כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

ב. הועדה המקומית לא תאשר תכנית בינוי ופיתוח כל עוד לא נכנס לעבודה בפועל הקבלן שנבחר במכרז לביצוע המחלף בשלמותו.

## 15. הוראות בנושא איכות הסביבה

### 15.1 כללי

בתחום התוכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

### 15.2 הוראות למיגון אקוסטי לבניה ליד כבישים

#### 15.2.1 הוראות לענין מניעת רעש תחבורה

(1) אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו במסגרת תכנית זו יהיו

על פי הנספח הסביבתי (מסמך ד') כדלקמן:

\* מניעת רעש מכביש 471 - קיר אקוסטי המתוכנן ע"י מע"צ מול הקצה הדרום מזרחי של המתחם וסוללת עפר קיימת באורך של כ-250 מטר המהווה המשך של המחסום האקוסטי הנ"ל לכיוון מערב. הקיר האקוסטי

המוצע לאורך הקו כחול של התוכנית במקביל לכביש  
471 אינו יעיל ומהווה רק שצ"פ.

\* מניעת רעש מכביש 40 - קיר אקוסטי.

(2) תנאי למתן היתרי בניה למבני ציבור יהיה הגשת דו"ח  
אקוסטי ליחידה הסביבתית.

(3) מבני מגורים יקבלו טיפול אקוסטי דירתי בחזיתות  
שבמקביל לכבישים ובניצב אליהם. לעת מתן היתרי בניה  
לאחר קביעה סופית של מפלסי הבניה וגובה הקיר  
האקוסטי יוגש ליחידה הסביבתית דו"ח אקוסטי שיפרט  
לגבי הקומות בהן יידרש מיגון דירתי.

(4) שיפוע סוללת העפר יהיה עד 1:2 ולא יותר על מנת להבטיח  
את יעילותה להפחתת הרעש.

#### 15.2.2 אכלוס מבני מגורים והפעלת מבני חינוך

לא יינתן אישור לאכלוס מבני מגורים (תעודת גמר לפי תקנה 121  
ג' לתקנות התכנון והבניה התש"ל-1970) ולהפעלת מבני חינוך  
אלא לאחר שנקטו כל האמצעים המתאימים להגנה אקוסטית  
מפני רעשי תחבורה כמפורט לעיל.

15.2.3 שנה לאחר אכלוס המבנים תתבצע ע"י יזם התכנית בדיקת רעש  
בשעות שיא במבנים מייצגים אשר יקבעו ע"י נציגי המשרד  
לאיכות הסביבה. במידה ומפלס הרעש אינם עומדים  
בקריטריונים האקוסטים שנקבעו בדו"ח האקוסטי תתבצע ע"י  
יזם התכנית התאמה לקריטריונים אלה.

#### 15.2.4 אחריות

אמצעי המיגון המפורטים בנספח הסביבתי ובסעיפים לעיל  
יתוכננו ויבוצעו באחריות ובמימון יזם התכנית, ויהיו תנאי  
להוצאת היתרי בניה.

#### 15.2.5 רישום בלשכת רישום המקרקעין

תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין שהשטח חשוף  
לרעשים.

15.3 דו"ח סביבתי

כתנאי להיתר בניה למבני המסחר ולמבני הציבור בתכנית, יוגש ליחידה הסביבתית של עיריית פ"ת, דו"ח סביבתי על פי הנחיותיה. המלצות הדו"ח לאחר אישורם יהוו תנאים להיתר בניה.

15.4 מרחק מקידוחים

לא תבנה כל בניה מזהמת (ובכלל זה מבני מגורים) בתחום 245 מ' (רדיוס מגן ב') מקידוח שפלת לוד, 24. קידוחי מים/בארות מים עפ"י הסימון בתשריט התכנית. מערכות ביוב בתוך רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתיה ינחלו. בהתאם לדרישות משרד הבריאות באיזורים רגישים הידרולוגית.

15.5 מטרדים תברואיים באזורים שבקרבת שימושים חקלאיים

פוטנציאל הווצרות מטרדים תברואיים באיזורים שבקרבת שימושים חקלאיים (כגון רפתות) לאיזורי מגורים ייבחן ע"י מח' הפיקוח של עיריית פ"ת והיחידה הסביבתית בעיריית פ"ת טרם הוצאת היתרי בניה ויוצגו דרכי טיפול במידת הצורך.

15.6 ניקוז

תוכן תכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז הרלבנטית. תכנית הפיתוח תכלול תכנית ניקוז לנחל מזור במובל סגור. תנאי להיתר בניה יהיה תחילת ביצוע בפועל של המובל הסגור. בחיבור צינורות של מערכת הניקוז לדופן הנחל יש לבנות מתקני כניסה באישור רשות הניקוז.

15.7 קוי דלק

בעת הוצאת היתרי הבניה יינקטו האמצעים הבטיחותיים הנדרשים ויישמרו המרחקים מקוי הדלק שבתחום התכנית.

16. חניה

א. מספר מקומות החניה יחושב בתחום המגרש על-פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה אך לא פחות מתקן החניה עפ"י הצעת משרד התחבורה מ-1994.

- ב. החניה הנדרשת עפ"י סעיף א' לעיל במגרשי המגורים ובמגרש המסחרי תהיה תת-קרקעית.
- ג. תותר חניה עודפת מעל פני הקרקע במקומות המסומנים במסמך ג'.
- ד. יותר חיבור חניונים תת-קרקעיים ותותר כניסה משותפת למספר חניונים.

### 17. מזגנים

מיקום מתקני מיזוג אויר ו/או המזגנים ייקבע כך שלא יוצרו מטרדי רעש לדירות השכנות ולא יוצרו מטרדים חזותיים.

### 18. בניה על גגות

על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג. הצבת מתקני קירור ומיזוג על הגג תלווה ביעוץ אקוסטי ובאמצעים אקוסטיים למניעת מטרדי רעש לסביבה.

### 19. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

(1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0	מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכלים אויריים	1.5	מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0	מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0	מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0	מ'

**הערה:** במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- (2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן - מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת

כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### 20. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד, או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר ייבנה על פי הוראות אלו, באישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית פ"ת בנושא רעש.

#### 21. נטיעות

כל הנטיעות בשכונה יהיו בעצים בוגרים במערכת השקייה מרכזית. לא ינתנו תעודות גמר למבנה עד השלמה מלאה של הפיתוח לפי תכנית אדריכלות נוף לרבות ממטרות, השקייה, גינון ונטיעות.

#### 22. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י החוק ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש עירית פתח-תקוה.

#### 23. הטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה הטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה - תשכ"ה-1965.

#### 24. זמן ביצוע שלבי ביצוע ולו"ז לפיתוח השכונה

24.1 תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

24.2 לא יוצאו היתרי בניה טרם הבטחת השלמת קטע כביש מכבית מזרחה מכביש מס' 40 והמחלף עד למועד אכלוס המבנים.

#### 24.3 תנאי למתן היתרי בניה

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שהמחלף יתבצע.

#### 24.4 תנאי איכלוס

לא ינתן טופס 4 ולא יאושר אכלוס לפני סיום עבודת המחלף להנחת דעת מתכנן המחוז ומהנדס הועדה המקומית.