

מסמך א' - תקנות התכנית

15-02-2006

מחוז המרכז



מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

משרד הפנים
מחוז מרכז

8.03.2006

כ"ז ק"ב

תיק מס':

תכנית מתאר מס' פת/1228/13

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 13/1228
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.12.05 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

יצחק בורשטיין

עזבון יעקב טוביה ז"ל ע"י ברק טוביה

חתימת הועדה המחוזית:

חתימות

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוח אדריכלים ומתכנני עיר

יהושע פינצי שמואל רוח עינת פלדי

חתימת הועדה המקומית:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פת	13/1228	
בישיבה מס'	17	מיום 9.5.04
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית		
לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה

תאריך: 23.11.03 - לדיון בולקחש"פ

10.3.04 - להפקדה

28.3.04 - להפקדה - עדכון

11.5.04 - להפקדה - עדכון מס' 2

8.6.04 - להפקדה - עדכון מס' 3

16.6.04 - להפקדה - עדכון מס' 4

21.9.04 - להפקדה - עדכון מס' 5

14.10.04 - להפקדה - עדכון מס' 6

25.12.05 - למתן תוקף

5.2.06 - למתן תוקף עדכון

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/1228/13

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי מתאר מקומית מס' פת/1228/13 שינוי לתכנית מתאר פת/2000.

2. מקום התכנית: מחוז: המרכז
נפה: פתח תקוה
מקום: בין הרחובות הירקונים ושמאל הנגיד מצפון לצומת סגולה
גוש: 6399
חלקה: 281

3. הבעלים, היוזם: יצחק בורשטיין ועזבון יעקב טוביה ע"י ברק טוביה
ומגיש התכנית: ת.ד. 1391 אבן יהודה 40500
טל': 09-8992152, 052-3504070; פקס': 09-8992152

4. עורכי התכנית: פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוח עינת פלדי
רח' צבי 12, רמת-גן, 52504
טל': 03-7522171; פקס': 03-7517862

עורכי הנספח
התחבורתי: חב' קו-חי בע"מ
רח' פרוג 9 תל אביב
טל': 03-5234950, פקס': 03-5232390

5. שטח התכנית: 21.29 דונם.

6. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול

7. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את:

א. דפי הוראות בכתב להלן: "הוראות התכנית" - מסמך א' (15 עמודים)

ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 להלן: ה"תשריט" - מסמך ב'. התשריט כולל - מצב קיים ומצב מוצע.

ג. נספחים נלווים:

(1) נספח בינוי בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח בינוי" - מסמך ג').

(2) נספח תנועה - (להלן: מסמך ד').

(3) נספח אקוסטי (להלן: מסמך ה').

הנספחים לתכנית מחייבים.

שינויים בתכנית הבינוי, השומרים על רוח הבינוי לא יהוו שינוי לתכנית.

בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בבינוי ובלבד שלא יוגדל סה"כ השטח הבנוי, ולא יוקטנו קוי הבנין לכבישים.

8. מטרת התכנית

א. הקמת שכונת מגורים בת 192 יח"ד בבניינים בני 12 ק'.

ב. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאיזור מגורים מיוחד, שב"צ, שצ"פ ודרכים.

ג. קביעת תכליות וזכויות בניה מותרות.

9. יחס לתכניות אחרות

9.1 יחס לתכנית מתאר

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"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.

9.2 יחס לתכנית מפורטת בתוקף

הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינן, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

10. הוראות התכנית

10.1 הוראות בדבר השימושים, אופן הבניה והפיתוח בתחום התכנית יהיו כמפורט להלן:

10.1.1 באיזור מגורים מיוחד

10.1.1.1 מעל פני הקרקע; מגורים. מועדון לדיירי הבנין בלבד ושטחי

שירות נלווים (מבואה, ח. עגלות ואופניים, מחסנים, חדרי אשפה,

חדרי שנאים וכו'), חניה לא מקורה, פיתוח וגינון.

מתחת לפני הקרקע: חניה, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה

וכו'. מחסנים לדיירים - 6 מ"ר ליח"ד.

תחול חובת בנית מחסן צמוד לכל דירת גן בשטח של 12 מ"ר.

10.1.1.2 התפלגות מספר יחידות הדיור תהיה כמופיע בתכנית הבינוי, סה"כ

192 יח"ד. לא תותר תוספת יחידות דיור על הקיים בתכנית זו.

כל תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת.

ניתן יהיה לנייד יח"ד מבנין לבנין כך שמספר יח' הדיור בכל בנין

יוכל להשתנות עד 10 יח"ד בהסכמת הועדה המקומית, ובלבד

שסך כל יחידות הדיור בתחום התכנית לא יגדל. הניוד מותר

בהכנה ואישור תכנית הבינוי, כאמור בהוראות הכלליות.

10.1.1.3 מספר הקומות לא יעלה על 12 קומות + קומת גג מעל קומת

קרקע/ קומת עמודים, הכל מעל 1-2 קומות חניה תת-קרקעיות.

תותר הקמת דירות גן במפלס הקרקע.

10.1.1.4 קוי הבניה יהיו:

לרחובות הגובלים 5 מ' עפ"י התשריט.

בין הבניינים 25 מ', עפ"י נספח הבינוי.

לצד ולאחור עפ"י נספח הבינוי.

תותר בניית קולונדה בצד הפנימי בחזית הבניינים וביניהם בכדי

ליצור רצף ולהגדיר הכניסות לבניינים.

10.1.1.5 הבניינים יצופו בציפוי קשיח.

10.1.2 בשטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 3000)

10.1.2.1 השימושים המותרים עפ"י פת/2000 כדלקמן:

א. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות ברכות שחיה ומגרשי

ספורט לפי תכנית מפורטת ובהתאם לבדיקת היבטים

סביבתיים למניעת מפגעים סביבתיים.

ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.

ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.

ד. מוסדות בריאות:

ה. מוסדות דת.

ו. מגרשי ומתקני חניה.

ז. בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבנין, בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.

10.1.2.2 2 דונם מתוך המגרש המיועד למבני ציבור יפותח כשטח פתוח ללא בניה וזאת במטרה להגדיל השטח הציבורי הפתוח בתכנית עברה ועבור השכונה כולה.

10.1.3 בשצ"פ

10.1.3.1 השימושים המותרים עפ"י פת/2000 כדלקמן:

א. נופש ונוי.

ב. גנים לרבות חורשות ושדרות.

ג. מגרשי ספורט ומשחקים.

ד. שבילים להולכי רגל.

ה. רצועות ירק מפרידות בין שמושי קרקע.

10.1.3.2 פיתוח השצ"פ ואחזקתו יוטלו על הועדה המקומית.

10.1.3.3 תותר חניה תת-קרקעית לשימוש המגורים.

11. טבלת הוראות בניה כלליות לפי יעדי שטחים

הערות	קוי בנין מונימליים			שטח בניה מרבי בכל הקומות					מספר קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת	מס' יח"ד	שטח מרש במ"ר	מספרי מגרשים	סימוני בתעריט	האיוור
	אחר	צד	קדמי	תכנית בניה מרבית	שטחי שרות מותרת למפלס הכניסה הקובעת	שטחי שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת	שטח עיקרי מרבי	מספר קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת						
30% תכנית פניה לגיטון מרחק מנימלי בין 2 בניינים 25 מטר (5)	עפ"י התעריט	עפ"י התעריט	5 (1)	35 (1)	+ 2283 מ"ר 6320 מ"ר לנתיה (2)	7769 מ"ר	115 מ"ר בממוצע ליחיד סח"כ 22080 מ"ר	+ 12 ק"ר + ג. ק. קרקע / עמודים ק.	192	8.618	2000	כתום מותרים כתום כהה	כתום מותרים כתום כהה	מגורים מיוחד
10.1.2.4 ר' שעף	-	עפ"י התעריט	עפ"י התעריט	45	522 מ"ר	1303 מ"ר (3)	5211 מ"ר	3	-	4963	3000	חום מותרים חום כהה	חום מותרים חום כהה	בנייני ציבור
עפ"י תכליות כמפורט בשעף 10.1.3.														
													יורק	שטח ציבורי מתוח

הערות

- בתכנית תת-קרקעיים יתרו קוי בנין 0 לצד 1-2 מ' קדמי, כל עוד יובטחו פתרונות תניקוז והגבר העילי באישור היח' הסביבתית בעפ"י, בכפוף לשעף 12.11.1.
- להלן ובתנאי הבטחת הנכס הטובל.
- מספר קומות התניה "גזר מצרכי התניה. ניתן להגדיל השטח הנדרש לתניה עקב התכנון המפורט של התניין.
- שטחי השרות כוללים את קומת העמודים, את שטחי השרות בקומות וחדרים סכניים על הגג.
- תותר הקמת דירות גן במפלס הקרקע. הזכויות במסגרת הטבלה כמפורט לעיל.
- המרחק המנימלי בין הבניינים - 25 מ'.

12. הוראות כלליות

12.1 תנאים למתן היתר בניה

12.1.1 מתן היתרי בניה בתחום התכנית יותנה בהכנתה של תכנית בינוי לביצוע (להלן "תכנית הבינוי") ואישורה על ידי הוועדה המקומית.

מסמכי תכנית הבינוי יכללו

12.1.1.1 תכנית כללית בקני"מ 1:500 על רקע מפת מדידה טופוגרפית. התכנית תכלול את העמדת הבתים, ציון מספר הקומות מס' יחידות הדיוור, שבילי כניסה, מפלסי הכניסה הקובעת, מפלס מרבי למגדלי המגורים, סימון שטחי ירק וגינון, סימון מקומות החניה והכניסה לחניונים, פרופיל הרחוב, רוחב מסעה ורוחב מדרכה, הסתרת מערכות על הגג וכן כל מידע נוסף שתדרוש הוועדה המקומית.

12.1.1.2 חתכים עקרוניים בשטח התכנית.

12.1.1.3 תכנית פיתוח/בינוי לביצוע בקני"מ 1:250, שתכלול מפלסים סופיים, גדרות, נטיעות, סימון עצים קיימים לשימור, השקייה, תאורת רחובות, שבילי כניסה, פרטים עקרוניים וכיוצ"ב. תכנית הפיתוח/בינוי לביצוע תכלול את השב"צ, השצ"פ, וכן את השטח הפרטי הפתוח. התכנית תראה הקצאת שטח לגינה מרכזית בהתאם למסומן בתכנית הבינוי בהיקף שלא יפחת מדונם וחצי.

12.1.1.4 תכניות על פי נושאיהן לתשתיות. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

12.1.1.5 תכנית תיאום כל מערכות התשתית.

12.1.1.6 תכנית תנועה וחניה, ערוכה על ידי יועץ תנועה מוסמך.

12.1.2 תנאי להיתר בניה לשב"צ יהיה הגשת נספח סביבתי לאגף לאיכות הסביבה בהתאם להנחיותיו. הנספח יבחן את השפעת מבנה השב"צ על סביבתו. המלצות הנספח יהוו תנאים להיתר הבניה.

12.2 תנועה וחניה

12.2.1 מערך התנועה בתחום התכנית יהיה על פי נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית. בכפוף לשינויים בתכנית הבינוי לביצוע כאמור בסעיף 12.1.7 לעיל.

12.2.2 החניה:

12.2.2.1 מספר מקומות החניה יחושב על פי השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש (למעט החניה התת-קרקעית שתותר גם מתחת לשצ"פ).

12.2.2.2 עד עדכון התקן הארצי ייעשה החישוב עפ"י הצעת משרד התחבורה מ-1994.

12.2.2.3 מספר מקומות החניה יהיה על פי נספח התנועה והחניה המחייב הכולל טבלת דרישות חניה עפ"י התקן.

12.2.2.4 מקומות החניה במגרשים יותקנו עפ"י טבלת הדרישות בנספח התנועה.

12.2.2.5 יותרו 130 חניות עליות מגוננות ויתר החניה תהיה תת-קרקעית.

12.3 בניה בקומות עליונות

12.3.1 גגות הבניינים יתוכננו באופן המבטיח את עמידותם וטיפולם ע"י בעליהם. פני הגג הסופיים יבוצעו בחומרים שיבטיחו איטום הולם, מראה אסתטי, ועמידות לאורך זמן.

12.4 הקמת מצללות (פרגולות) בשטחי גגות ו/או מרפסות פתוחות ולא מקורות

12.4.1 בנוסף לשטחי הבניה המותרים תותר הקמת מצללות (פרגולות) במסגרת מגבלות קוי הבנין המותר בכפוף לתנאים הבאים:

12.4.1.1 שוכנעה הועדה המקומית כי הקמת הפרגולות אינה פוגעת באופי הבנין ובחזיתות המבנה.

12.4.1.2 הפרגולה תהיה צמודה לדירה.

12.4.1.3 קירווי הפרגולה יהיה מחורר ובצפיפות חומר שלא תעלה על 50%.

12.4.1.4 שטח הפרגולה לא יעלה על 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או המרפסת הפתוחה או על פני שטח של 10 מ"ר, הכל לפי הגדול ביותר.

12.4.1.5 הפרגולה תהיה עפ"י פרט אחיד לכל הבניינים שיאושר מראש במסגרת היתרי הבניה. לא יאושרו פרגולות בודדות בעיצוב פרטני.

12.4.2 בחצר בנייני המגורים

תותר הקמת מצללה/קולונדה עפ"י תכנית הבינוי.

12.5 בניה במרתפים

מרתפים ייבנו עפ"י הוראות תכנית מס' פת/מק/2000 ד'.

12.6 רשת החשמל

12.6.1 רשת החשמל בשטח התכנית תהיה תת קרקעית. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך תחום קוי הבנין ליעודים השונים. תותר בניית חדרי שנאים בתחום מרווחים צדדיים ואחוריים בתנאי שיהיו תת קרקעיים, עפ"י קוי הבנין המצויינים לעיל. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך בתכנית הבינוי, בתוך המגרש מקום מתאים לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה בתנאים שיתואמו עם חברת החשמל.

12.6.2 בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה. מיקום תחנות שנאים ייקבע בתיאום עם חברת החשמל.

12.6.3 הוראות בטיחות: אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין. בתשריט יסומנו כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים.

12.7 ביוב

באיזורי המגורים ובמגרשים המיועדים לבנייני ציבור יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור לביוב המרכזי.

12.8 תשתיות

כל התשתיות לרבות חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים (טל"כ), ביוב וניקוז יהיו תת-קרקעיות ובהתאם לתוכנית התשתיות המאושרת.

12.9 פינוי אשפה

פינוי האשפה בשטח התוכנית יהיה עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה ואגף התברואה של עיריית פ"ת לפני הוצאת ההיתר.

תכנון המבנים בשטח התוכנית יבוצע על פי העיקרון שאין להוציא אשפה לרחוב. ינתנו פתרונות לכל סוגי האשפה במסגרת מגרשי הבתים. לשם כך יתוכננו שני חדרי אשפה, האחד לאשפה ביתית רגילה באמצעות דחסן והשני לריכוז פסולת גסה (גינק) באמצעות מכולה. החדרים יהיו תת קרקעיים ובעלי נגישות נוחה וגובה מתאים למשאית הפינוי.

בחדרים יהיה מקום להצבת מתקנים נוספים למיחזור בהתאם למדיניות העירייה בנושא.

בבנייני מגורים מעל 10 קומות יתוכננו פירים פנימיים לאשפה.

12.10 זיהום אויר

12.10.1 חניונים

יותקנו גלאי CO המחוברים למערכת אזעקה ומפוחים באישור אגף איכות הסביבה.

12.10.2 גנרטורים

יבוצע טיפול בפליטת הגזים באישור אגף איכות הסביבה.

גנרטור החירום יהיה תת-קרקעי. תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת נספח אקוסטי ותוכנית טיפול בפליטת הגזים לגנרטור לאישור האגף לאיכות הסביבה.

12.11 הנחיות לגינון ופיתוח

12.11.1 נגר עילי: המרתף העליון יהיה בנסיגה של 2 מטר בלפחות 30% מהיקף המגרש עם שיפועים של פני תקרתו העליונים כלפי חוץ כדי לאפשר נגר עילי. לא יותר שימוש באספלט או ציפוי רציף אחר.

12.11.2 מעל המרתף העליון יישמר לפחות גובה של 1 מטר כבית גידול לצמחיה ועצים.

12.11.3 אישור תכנית הפיתוח יכלול אף מערכת השקיה, ניקוז, איטום וכיו"ב.

12.11.4 20% משטח המגרשים ישאר פנוי מתכסית בנויה עילית או תת קרקעית להשהיה ולחילחול נגר עילי.

12.12 הסכם פיתוח, אחזקה והנחיות גימור

12.12.1 יובטח הסכם פיתוח בין העירייה באישור מהנדס העיר לבין היזם או מי שיבוא בנעליו אשר יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12.12.2 הגופים המפתחים יבצעו גם את השצ"פ על חשבונם המלא וימסרו אותם בגמר הבניה והפיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר לעיריית פ"ת ללא תמורה.

12.12.3 יובטחו תנאי הביצוע והגימור של הבניינים והפיתוח, עפ"י התוכניות המאושרות להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

12.12.4 תנאי אחזקת המבנים יובטחו לאורך זמן בתקנון אחזקה מיוחד אשר יהווה חלק מהסכם הפיתוח שיאושר ע"י מהנדס העיר. באם חברת האחזקה תחדל לפעול, העירייה תוכל למנות חברת ניהול על בסיס $COST + 15\%$.

12.12.5 בקירות חוץ של כל המבנים יותר השימוש רק בחומרים עמידים כגון: אבן, זכוכית ואלומיניום באישור אדריכל העיר. אלמנטים ארכיטקטוניים מיוחדים יותרו בבטון גלוי או טיח.

12.12.6 מערכות מיזוג אויר, מזגנים ומערכות אוורור ישולבו בצורה אינטגרלית, באישור מוקדם של מהנדס העיר.

12.13 הנחיות בטיחות וכיבוי אש

12.13.1 דרכי גישה ורחבות היערכות

תתוכנן דרך לרכב כבאות והצלה. בחלק מדרך הגישה יקבעו רחבות הערכות במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של הבניין. או עפ"י הנחיות כיבוי אש לפני הוצאת ההיתר.

12.13.2 מידות ודרישות טכניות

דרך הגישה - רוחב 5.0 מטרים, גובה נקי ממכשול 4.20 מטרים.
רחבות היערכות - 8×14 מטרים כ"א.
כאמור יכולות להיות חלק מדרך הגישה.
מעמס - 21 טון לצמד סרנים (30 טון כולל).
רדיוס סיבוב - של דרך הגישה 13 מטרים מציר הדרך.

12.13.3 חדרי מדרגות

לבנין יותקנו 2 חדרי מדרגות מוגנים לפחות. בכל אחד מחדרי המדרגות תותקן מערכת מפוחים מתאימה ליצירת "על לחץ" למניעת חדירת עשן בזמן שריפה. התכנון יעשה על ידי מהנדס מוסמך על התקנים הקובעים.

12.13.4 במסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה להיתר הבניה תוגש תכנית בטיחות שתוכן ע"י מהנדס בטיחות. התכנית תציג את כל סידורי הבטיחות וסידור כבאות בהתאם לנדרש.

12.13.5 לפני איכלוס המבנה יימסר לשירותי הכבאות תיק שטח/מבנה שיכלול נוהלי חירום והתנהגות ופירוט כל סידורי הכבאות והגנה נגד אש בפרוייקט.

12.14 הנחיות לזמן בניה

יש להגיש תוכנית כוללת למניעת היווצרות מטרדי אבק ורעש מן האתר וזיהום קרקע.

12.15 טיפול אקוסטי

(1) בשלב התכנון המפורט, וכתנאי לקבלת היתר בנייה, יגיש יזם התכנית נספח אקוסטי, שיוכן על ידי יועץ אקוסטי מוכר, למבנה המגורים המערבי של התכנית.

- (2) הנספח האקוסטי יכלול תוכניות וחישובים המוכיחים כי בתוך חדרי המגורים והשינה מפלסי הרעש כתוצאה מרעש הכבישים נמוכים מ- $L_{eq}=40$ dB(A) כאשר החלונות סגורים.
- (3) הפחתת רעש הכבישים של סוגרי הפתחים (חלונות, דלתות וכל פתח אחר בקיר), הפונים לכיוון מערב בחדרים המשמשים למגורים או שינה, תהיה 30 dB(A) לפחות.
- (4) הפחתת רעש הכבישים של סוגרי הפתחים (חלונות, דלתות וכל פתח אחר בקיר), הפונים לכיוון צפון או דרום בחדרים המשמשים למגורים או שינה, תהיה 27 dB(A) לפחות לרעש כבישים.
- (5) בנספח יוצגו פרטי חלונות ודלתות ופרטי תכנון לאיטומם.
- (6) בנספח יוצגו סוגי התריסים ותכנון אקוסטי שיבטיח עמידה בקריטריונים המוצגים בסעיף 2, 3 ו-4 לעיל.
- (7) תתוכנן מערכת אוורור פנים דירתית להבטחת אפשרות שהייה בדירות בחלונות סגורים.
- (8) בנספח האקוסטי יוצגו חישובים המוכיחים כי רעש מערכות המיזוג בבתים בתכנית עומדים בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
- (9) הנספח האקוסטי יועבר לבדיקת ואישור האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח-תקווה.
- (10) תנאי למתן טופס 4 למבנה המגורים המערבי בתכנית יהיה ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי, כי ביצוע העבודות במבנה תואם את הנדרש בנספח שהוכן על ידו.
- (11) מבני הציבור יתוכננו כך שמגרשי הספורט ומגרשי המשחקים יהיו לכיוון כביש מס' 40 רחוק ככל האפשר ממבני המגורים וזאת על מנת למנוע מטרדים לדיירי מבני המגורים.
- (12) תכנון מבני הציבור ייעשה בתאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית פתח תקווה.

13) תנאי לאכלוס בנייני הציבור יהיה השלמת קיר אקוסטי לאורך כביש מס' 40 שיבטיח כי מפלסי הרעש בשטחים הפתוחים יעמוד בקריטריוני רעש מקובלים.

14) מבני הציבור יבנו בבניה אקוסטית הכוללת חלונות בעלי אינדקס בידוד גבוה, מיזוג אוויר ואמצעים לבליעת רעש בתוך חדרי הלימוד.

15) היתר הבניה למבני הציבור יכלול דו"ח אקוסטי שיוגש לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית פתח תקווה בו יפורטו האמצעים להפחתת הרעש (כולל פרטי החלונות והדלתות הפונות לכיוון חוץ).

16) תנאי למתן טופס 4 למבני הציבור יהיה ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי, כי ביצוע העבודות במבנה תואם את הנדרש בנספח שהוכן על ידו.

12.16 תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד, או עיליות כחלק בלתי נפרד מבנין אשר ייבנה על פי הוראות תכנית זו.

13. הפקעות ורישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או בדרך אחרת.

14. אי התאמות בשטחים המדודים

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965.

15. היטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

16. ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

מזב מוצע		מזב קיים		הייעוד
השטח ב-%	השטח בדונם	השטח ב-%	השטח בדונם	
-	-	100	21.290	חקלאי
40.48	8.618	-	-	מגורים
23.31	4.963	-	-	בנייני ציבור
12.78	2.722	-	-	ציבורי פתוח
23.43	4.987	-	-	דרך
100	21.290	100	21.290	סה"כ