

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

משרד הפנים
מחוז מרכז
27.03.2006
נתקבל

תכנית שינוי מתאר פת/ 1215 / 17
שינוי לתכנית מתאר מקומית פת/ 2000 על תיקוניה
שינוי לתכנית תרש"צ/ 17/33/3, פת/ 1215, פת/ 1/1215, פת/ 4/1215, פת/ 10/1215

משרד הפנים
מחוז מרכז
7-05.2006
נתקבל
תיק מס'

אין לנו התנגדות עקרונית להוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התמימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה למוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין התמימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפיכך חוזה ועפ"י כל דין.

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

מסמך א' - תקנון התכנית

חתימות

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה עני ידיו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל בגלל תכנית ע"י מי שיש לו זכות על פני זכויות כלשהן בשטח, וזאת בהתאם לאמרה העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית והיא אינה מהווה הסכמה או אישור מתאריך החתימה מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז
02-05-2006
תאריך

יוזם התכנית: עיריית פתח תקוה

בעל הקרקע: עיריית פתח תקוה

מתכנן התכנית: **משרד הפנים - מחוז מרכז**
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 17/1215/10
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 98.9.05 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית לתכנון ובניה: פתח תקוה

מתכנן התכנית

אדריכל - אלעזר מליחי - אלעזר מליחי - אדריכלים בע"מ

יועצים

יעוץ נוף ופיתוח - אדריכל נוף דבורי זהר
יעוץ תנועה וחניה - אינג' יצחק מאירסדורף - י.מ. מהנדסים יועצים בע"מ
יעוץ אקלים - דר' רון לשם - א.ש.ל - איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר פת/ 17/1215/10
בישיבה מס' 2 מיום 14.1.06
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף
מנהל אגף לתכנון עיר מהנדס העיר יו"ר הועדה

חתימת מתכנן התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה
 תכנית שינוי מתאר פת/1215/17
 שינוי לתכנית מתאר מקומית פת/2000 על תיקוניה
 שינוי לתכניות תרש"צ/33/17, פת/1215, פת/1215/1, פת/4/1215, פת/10/1215
 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

1. **מקום התכנית:**
 מרחו: מרכז
 נפה: פתח תקוה
 גוש: 6372 חלקות: 178,184,185,186,187,194,198
 חלקי חלקות: 199
 גוש: 6373 חלקות: 1017, 969, 717, 714, 708
 חלקי חלקות: 716
 השכונה, הרחוב ומספרי הבתים: רח' דגל ראובן 58, רח' צה"ל 68, רח' השושנים.
2. **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל - דרך מנחם בגין 125 תל אביב
עיריית פתח תקוה - רח' העליה השניה ת.ד 1 פתח תקוה
3. **יזם התכנית:** עיריית פתח תקוה - רח' העליה השניה ת.ד 1 פתח תקוה
4. **מתכנן התכנית:** אלעזר מליחי - אדריכלים בע"מ
 חרצית 4 הוד השרון 45201 טל: 09-7444989 פקס: 09-7444996
5. **שטח התכנית:** 21.066 דונם
6. **מסמכי התכנית:**
 - 6.1 מסמך א': תקנון התכנית המכיל 13 עמודים - להלן **התקנון**.
 - 6.2 מסמך ב': התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:500, 1:1,000, 1:5,000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית-להלן **התשריט**.
 - 6.3 מסמך ג': נספח בינוי (2 גיליונות) המהווה מסמך מחייב ביחס לעקרונות הבינוי כמפורט בסעיפים 12, 18. ולקוי הבנין כמפורט בנספח הבינוי, 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 1:250. - להלן **נספח נופי**.
 - 6.5 מסמך ה': נספח תנועה (2 גיליונות) 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 בפרוייקט, בקני"מ 1:500 - להלן **נספח ניקוז וחלחול**.
 - 6.7 מסמך ז': נספח שלבי ביצוע המהווה מסמך מחייב ביחס לשלבי הביצוע בפרוייקט, בקני"מ 1:1000 - להלן **נספח שלבי ביצוע**.
 - 6.8 מסמך ח': נספח אקלימי המהווה מסמך מחייב ביחס לבדיקה האקלימית של נושאי הצללה ורוח בפרוייקט - להלן **נספח אקלימי**.

7. **גבולות, תחולת התכנית 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 **יחס לתכניות אחרות:**
 - 7.2.1 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.
 - 7.2.2 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.

8. **מטרת התכנית:** תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת במסגרת פתרון פינוי

חתימת מתכנן התכנית -

בינוי. השגת מטרה זו תבוצע באמצעים המפורטים להלן.

- 8.1 שינוי יעודי קרקע כמפורט 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 שטח פרטי פתוח.
 - 8.2.4 אזור מגורים ג' מיוחד.
 - 8.2.5 דרכים והתווית דרכים.
- 8.3 קביעת הוראות בניה ומגבלות בניה בשטח התכנית.
- 8.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.
- 8.5 קביעת שטחים על ידי זיקת הנאה לציבור.
- 8.6 קביעת 340 יח"ד.
- 8.7 קביעת תכנית לבינוי ולהריסה.
- 8.8 קביעת שלבי ביצוע
- 8.9 הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.

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 הציבור הרחב, מתקני ספורט פנאי ונופש, מבני תשתיות, מוסדות ציבוריים, אולמות לאספות או להרצאות, בתי קפה ומזנונים - עד 50 מ"ר (כולל שטחי שרות) 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:

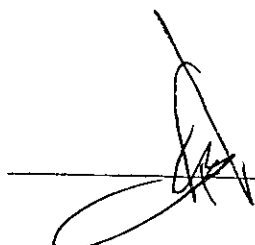
באזור לשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים, בהתאם להוראות תכנית זו ובכפוף לנספח הנופי לתכנית זו ולתכנית בינוי בקני"מ 1:250 לפחות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

 - 9.2.1 גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, מבנים שתכליתם קשורה בשטחים ציבוריים פתוחים, חניה תת קרקעית לשימוש ציבורי ופרטי, מבני ומתקני תשתיות הנדסיים תת קרקעיים, רחבות, שבילים, פרגולות, פסלים, אנדרטאות, בריכות נוי, הסדר וניקוז ואדיות, מעבר רכב חרום.

כל פעילות באזור זה תעשה באמצעות היתרי בניה מלווים בנספח סביבתי, באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריה לנושאי - ניקוז, רעש, פסולת ופיתוח סביבתי.
- 9.3 אזור מגורים ג' מיוחד:

בשטח למגורים ג' מיוחד, 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.



חתימת מתכנן התכנית

10. רישום שטחים ציבוריים

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנדרש לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

11. מתחמי תכנון:

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

12. תכניות בינוי ופיתוח:

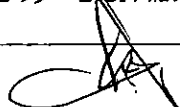
תכנית בינוי ופיתוח תוכן בקנ"מ 1:250 והיא תובא לאישור הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית, לפי הענין לדרוש הכנתה של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:100.

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, בנייני 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 (כגון משטח לגלגליות, שביל אופניים, מגרשי משחקים, פרגולות וכיו"ב), 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 לאורכן 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 המגרשים, הן הציבוריים והן אלו הממוקמים במגרשים המיועדים לבניה, אשר בהם לא ייבנו מרתפי חניה (בית גידול טבעי), יינטעו עצים מחוטבי גזע בקוטר של 2" לפחות ובצפיפות של עץ לכל 20 מ"ר. גגות וחזיתות חניונים בקומות מסד וגגות מרתפי חניה יטופלו טיפול נופי הכולל מדשאות ושיחים על גבי. מצע אדמה בעובי מינימלי של 0.5 מ'.**
- 12.1.6 תותר בניית חניה תת קרקעית ציבורית מתחת לשטחים לבנייני ציבור. תותר בניית חניה תת קרקעית ציבורית או פרטית מתחת לשטחי ציבור פתוחים, כבישים, כיכרות וכיו"ב. במגבלות המפורטות בנספחי הבינוי, גוף ותנועה של תכנית זו. כל זאת מבלי לפגוע בתשתיות העירוניות הנמצאות ומתוכננות בתחום השטח הציבורי. במידה ועלה הצורך במעבר תשתיות בתחום החריגה תינתן אפשרות לשילוב התשתיות העירוניות בשטחים אלו. לא תותר חניה על קרקעית בשצ"פ. קו בנין למרתפים - על פי פת 1**

חתימת מתכנן התכנית



- 2000 ד' (במידה ולא שונו בתכנית זו). בתכניות הפיתוח יצוין מיקומם של גרמי המדרגות שיבטיחו נגישות נוחה להולכי רגל ממרתף החניה למבני המגורים ברחובות צה"ל והמרגנויות הגובלים בשטח התכנית:
- 12.1.7 פיתוח השטחים הפתוחים יבוצע בדרך שתבטיח מניעת זרימת נגר עילי מהמגרש עד למינימום הכרחי.
- 12.1.8 לפחות 20% משטח התכנית שמדרום לרחוב השושנים יהיו פנויים מבינוי על ותת קרקעי. כדי לאפשר חלחול מי נגר עיליים.
- 12.1.9 לא תותר הצמדת המרתף למגרשים 179, 180, 181, 182 הגובלים בתכנית.
- 12.1.10 הפרש מפלסי פני הקרקע במפגש בין המגרשים שבתחום התכנית לבין מגרשים הגובלים בתכנית לא יעלה על 0.5 מ'. חריגה מעבר לכך תחשב לסטייה ניכרת. מופע המרתפים לכיוון המגרשים הגובלים לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעית במגרשים הגובלים.
- 12.1.11 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 אגף תברואה בעיריית פתח תקוה, קביעת דרכים לסילוק עודפי עפר כולל יעד מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, אזור, 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 אורור וחימום טיבעיים בבנינים.
- 12.2.10 תכנית עיצוב ארכיטקטוני מוצע בקני"מ 200: 1 לפחות של חזיתות הבניינים ברחוב. כן תכלול תכנית זו פרוט (בקני"מ 20: 1 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 לניטור ומניעת זיהום אויר בחניונים רב מפלסיים בתאום עם מחלקת אכות 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.
- 12.2.15 הבטחת זכות מעבר לציבור במגרשים למבני ציבור על פי המסומן בתשריט ובנספח בינוי.
- 12.2.16 שטחי פריקה וטעינה בשטח התכנית, לטובת דיירי הבניינים, יהיו מקורים ומוסתרים כך שלא יהוו מטרד אסתטי, אקוסטי, ריחות וכיו"ב.
- 12.3 פרוט הוראות בינוי למגורים - ע"פ סעיף 18.
- 12.4 פרוט הנחיות לבינוי יעודים שאינם למגורים יהיו על בסיס הוראות סעיף 18 בהתאמות הנדרשות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

13. הנחיות להיתרי 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

חתימת מתכנן התכנית



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.

13.2

כל בקשה להיתר תכלול בין השאר, תשריט ומפרט פיתוח וגיוון לגבי המגרש + רצועה ברוחב 20 מ' לפחות מעבר לגבולותיו, תכנית וחתכים 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. היתר הבניה יכלול התייחסות לחומרי גמר איכותיים לקירות המרתפים, (כגון: אבן נסורה). לא יותר אוורור המרתפים ופתיחת חלונות לכוון המגרשים הגובלים.
- 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 נאות 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 (כגון עצי זית), טרסות קיימות, ממצאים ארכיאולוגיים, מצוקים וכיו"ב.

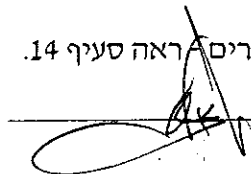
13.3 שלבי בניה ותוספות בניה

- 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 הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל התכנית בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 12.
- 13.4.2 לא יוצא היתר בנייה 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 היתרי בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 1:250 שתאושר על ידי הועדה המקומית ותכלול זיקות הנאה כדלקמן: א. זיקת הנאה למעבר כלי רכב וחולכי רגל למגרשי המגורים דרך מגרשים לבניני ציבור, שטחי ציבור פתוחים ומגרשי מגורים אחרים. ב. זיקת הנאה למעבר הציבור בתחומי המגרשים לחניון ציבורי תת קרקעי, שירשם על שם העירייה (מתחת לשצ"פ).
- 13.4.5 תנאים בכל הקשור לנושאי תנועה וחניה למתן היתרים ראה סעיף 14.

חתימת מתכנן התכנית



- 13.4.6 תנאים בכל הקשור לנושאי תשתיות למתן היתרים - ראה סעיף 15.
- 13.4.7 תנאי להיתר בניה לבנינים בפרוייקט יהיה הגשת מסמכים סביבתיים על פי דרישת היחידה לאיכות הסביבה בנושאי אקוסטיקה, זיהום אוויר, הצללה ורוחות.
- 13.4.8 תנאי להיתר בניה לבנינים בפרוייקט יהיה הריסת המבנים הקיימים המיועדים להריסה במתחם שלב הביצוע, שבו נמצא המגרש שבגינו מבוקש ההיתר, כמפורט בנספח שלבי הביצוע.
- 13.4.9 תנאי להיתר בניה לבנינים בפרוייקט יהיה מיקום ובניית תחנות טרנספורמציה ופתחי אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 13.5 הועדה המקומית לא תתיר אכלוס המבנים אלא לאחר קיום התנאים הבאים:
- 13.5.1 סיום עבודות פיתוח וגינון, ניקוז, סלילת דרכים, הסדרי תנועה, תשתיות וכד' בכל השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התכנית, ע"פ נספח שלבי הביצוע 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.
- 13.5.5 הסדרת חניה ציבורית ואורחים שבתחום התכנית, ע"פ נספח שלבי הביצוע לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- 13.5.6 תנאי לאכלוס מבנים א' ו 2' - קיום הסכם עם חברת ניהול להנחת דעתו של היועמ"ש של הועדה המקומית.
- 13.5.7 תנאי לאכלוס המבנים בשלב הראשון בפרוייקט הינו השלמת פיתוח שצ"פ G2.

14. תכניות הסדרי תנועה וחניה:

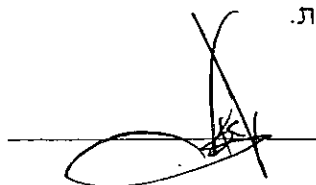
התרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית תכנית הסדרי תנועה וחניה, לפי נספח תנועה וחניה של תכנית זו.

- 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.
- 14.2.2 תקן חניה לדירות אחרות (שטח עיקרי + ממ"ד מתחת ל-110 מ"ר או מעל 120 מ"ר) יהיה כדלקמן: מעל 120 מ"ר = 1:2, בין 80 מ"ר ל-110 מ"ר = 1:1.3, מתחת ל-80 מ"ר = 1:1.
- 14.2.3 תותר בניית חניה תת קרקעית בכל שטחי התכנית מרח' דגל ראובן בדרום ועד לרח' שושנים בצפון במגבלות המפורטות במסמכי תכנית זו.
- 14.2.4 תותר זיקת הנאה למטרות חניה תת קרקעית לדיירי בנייני המגורים, במגרשים המיועדים ליעודים ציבוריים.
- 14.2.5 לבנייני הציבור יוקצו (מעבר לתקן החניה) מקומות חניה תפעולית או מקומות חניה להורדת נוסעים בהתאם לצורך ולסוג הבנין.
- 14.2.6 החניה הציבורית תופרד מהחניה הפרטית. מקומות החניה הציבורית ימוקמו לפניי המחסומים של החניות הפרטיות.
- 14.2.7 לא תותר חנייה על קרקעית בתחום שטחי הציבור הפתוחים.

15. תשתיות:

- 15.1 ביוב - לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית ביוב להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות.

חתימת מתכנן התכנית



- 15.2 מים - לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתאושר תכנית המראה את מקום ודרך אספקת המים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
- 15.3 ניקוז - לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתאושרנה תכנית ניקוז כחוק, הכוללת הנחיות לצמצום זרימת נגר עילי אל מחוץ לתחום התכנית, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
- 15.4 טלפון ותקשורת הטל"כ - מערכת קווי הטלפון והתקשורת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.
- 15.5 אנטנות - התקנת אנטנות תהיה בהתאם לתכנית בהסכמת מהנדס הועדה המקומית.
- 15.6 חשמל - כל מערכות החשמל תהיינה תת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה כחלק מהמבנים - בתוך קווי הבנין של המבנים. גנרטור חרום בשטח התכנית יתוכנן בחצר סגור (אקוסטית). תכנונו ילווה ביעוץ אקוסטי שיוגש לאישורה של היחידה לאכות הסביבה.
- 15.7 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני שתאושרנה תכניות החשמל לגבי כל מתחם תכנון בנפרד להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובאישור חברת החשמל.

16. מועדים ושלבי ביצוע.

- 16.1 שלבי ביצוע - ע"פ נספח שלבי ביצוע המצורף לתכנית. ביצוע הבניה בשלבים ע"פ המפורט בתכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 - ראה סעיף 12.

מאזן יחיד	בינוי		פינוי		שלב	
	יחיד	מגרש	יחיד	מגרש		
+72	+72	3 (צפוני)	---	---	א'	א'
-6	---	---	-78	187	ב'-1	ב'
+66	+72	1 (דרומי)	---	---	ב'-2	
+2	---	---	-64	184	ג'-1	ג'
+198	+196	2 (מרכזי)	---	---	ג'-2	

- 16.2 זמן ביצוע משוער - עד 10 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו.

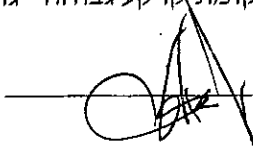
17. איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

תכנית זו הינה לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

18. הוראות בינוי ופיתוח ואחזקה למגורים.

- 18.1 מגרשים - 1 (א-1+ב-1), 2 (א-2+ב-2), 3 (א-3+ב-3), יהיו מגרשים למגורים. במגרשים אלו תחולנה ההוראות הבאות.
- 18.1.1 במגרש 1 (א-1 + ב-1) יבנו 2 בנינים (בין בנין 0 ביניהם). הבנין הדרומי (א-1) יתנשא עד 6 קומות מעל קומת הקרקע הגבוהה. הבנין הצפוני (א-1) יתנשא עד 12 קומות מעל קומת הקרקע הגבוהה (קומת קרקע גבוהה - גובה של 2 קומות טיפוסיות).
- 18.1.2 במגרש 2 (א-2+ב-2) יבנו 2 בניני מגורים (בין בנין 0 ביניהם). בניני המגורים יתנשאו לגובה של עד 17 קומות מעל קומת הקרקע הגבוהה (בגובה של 2 קומות טיפוסיות).
- 18.1.3 במגרש 3 (א-3+ב-3) יבנו 2 בנינים (בין בנין 0 ביניהם). הבנין הצפוני (א-3) יתנשא עד 6 קומות מעל קומת הקרקע הגבוהה. הבנין הדרומי (א-3) יתנשא עד 12 קומות מעל קומת הקרקע הגבוהה (קומת קרקע גבוהה - גובה של 2 קומות טיפוסיות).

חתימת מתכנן התכנית



18.1.4 במגרשים למגורים ג' מיוחד תותר בניית מרתף לשימושי שרות ופונקציות רווחה משותפות לדיירי מתחם המגורים כגון: בריכת שחיה, מועדון בריאות, סאונה, סקווש וכיו"ב בקונטור המגרש.

18.1.5 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.

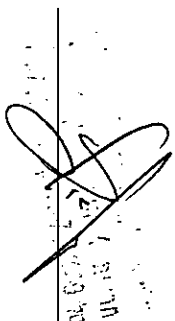
פרוט שטחי בנייה : 18.1.6

תכנית בנייה מקסי (%)	תקן חניה	מרחוקים מינימצלים למגרש (7)			סה"כ כולל למגרש (מ"ר) (2)		שטח ממוצע לחנייה (מ"ר)		סה"כ לחניה	גובה הבניין מקסימלי		מס' בניינים	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	סידור יעד (צבע)	יעד בתכנית
		אחריו	צדדי	קידומי	שרות על קרקעי (6) (4)	עיקרי	שרות על קרקעי (6) (4)	עיקרי (2)		למגרש (2)	מס' קומות סימסיות (5) (1)					
60	(8)	(9)	(9)	(9)	840	2,640	35	110	24	8	26	1	1,242	א-1	לחוב	מגורים ג' מיוחד
60	(8)	(9)	(9)	(9)	1,680	5,280	35	110	48	14	44	1	1,130	ב-1	-	-
70	(8)	(9)	(9)	(9)	3,430	10,780	35	110	98	19	59	1	1,697	א-2	-	-
70	(8)	(9)	(9)	(9)	3,430	10,780	35	110	98	19	59	1	1,697	ב-2	-	-
60	(8)	(9)	(9)	(9)	1,680	5,280	35	110	48	14	44	1	1,130	א-3	-	-
60	(8)	(9)	(9)	(9)	840	2,640	35	110	24	8	26	1	1,114	ב-3	-	-
					11,900	37,400			340			6	8,010			
					49,300											

הערות

- (1) כולל קומות קרקע גבוהה (גובה קומות קרקע גבוהה = 2 קומות טיפוסיות).
- (2) התפלגות סוג וגודל יחידות חדירה. ניתן להעביר עד 10% דירות בין מגרשי המגורים בתחום התכנית ובליד שתשמרנה מגבלות גבהי הבנין המקסימליים וסה"כ יחיד בתחום התכנית.
- (3) אותן מודירות הגובה - מה - 0.00 - /4 - עד קצה עליון של מעקה גג דירה עליונה.
- (4) בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והערות) התשנ"ה 1992 על תיקוניו.
- (5) (החומר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה עליונה - חשבת המקסימלי לבניה על הגג - 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק של פחות מ- 2 מ' ממעקה הגג. החדרים על הגג שיבנו ע"פ תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיו יחידות מגורים נפרדת. הכניסה לשטח הבנין על הגג רק דרך הדירה שמתחתיו.
- (6) שטחי שירות ות קרקעיים לחניית כלי"ב בשטח התכנית - 26,250 מ"ר. בסמכות הוועדה המקומית לעיר שטחים אלו ע"פ דרישות החניה ואז צרכי שירות מעודכנים כפי שידרשו בעת מתן היתר הבניה.
- (7) קוי בניין על קרקעיים. ניתן לבנות מרחפים בקו בנין - 0 מרחק לכל סוגי המרחפים שבתכנית.
- (8) ע"פ סעיף 14.
- (9) ע"פ תשריט ונספח בניין

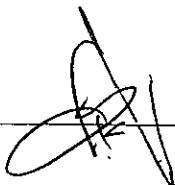
חתימות מתכנן התכנית



- 18.1.7 גזוזטראות, מרפסות גג - לכל יח"ד יש להוסיף גזוזטראה, מרפסת גג בהתאם למיקומה במבנה, בשטח של 8 מ"ר לפחות. עומק מרפסת גג / גזוזטראה (נטו) לא יקטן מ- 2 מ".
- 18.1.8 פרגולות - במרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות 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 מחומרים עמידים ויצבעו בגוון זהה לגוון הבניין. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ואדריכל העיר.
- 18.1.10 מערכות סולריות - הפתרון להצבת המערכות הסולריות יהיה חלק אינטגרלי בתכנון גגות. דודי המים יהיו מוסתרים. הפתרון התכנוני יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ואדריכל העיר.
- 18.1.11 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 ואדריכל העיר.
- 18.1.12 סוג גגות - גגות שטוחים בלבד. חיפוי הגגות יעשה בחצץ בהיר, נטיעת צמחיה או ריצוף.
- 18.1.13 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 ואדריכל העיר.
- 18.1.14 גינות - הגדרת סוגי צמחיה, סוג הדשא ומערכת השקייה יהיו בתכנית הפיתוח המפורטת בקנ"מ 250:1. אדניות - באזור מגורים, לפחות 1/2 מאורך המעקה של הגזוזטראות / מרפסות גג, יהיה משולב באדנית בנויה כחלק מהמעקה.
- 18.1.15 קרוי חניות - לא יותר קרוי חניות על קרקעיות, הצללת חניות על קרקעית על ידי צמחיה טבעית בלבד.
- 18.1.16 צנרת - כל צנרת בבנין תהיה פנימית. תאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים.
- 18.1.17 מערכות תשתית - גז, ביוב, מים, חשמל, כולל המונים הראשיים ימוקמו בקומת הקרקע או כחלק מגדר הבנין כמפורט בתכנית בינוי ופיתוח המפורטת.
- 18.1.18 גדרות - בתחום התכנית לא תותר בניית גדרות בין מגרשי המגורים לבין שטחי השצ"פ. הטיפול בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים והשטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מתואם ורציף.
- 18.1.19 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 ובאישורו של מהנדס הועדה המקומית. שיטת פינוי האשפה בפרויקט תהיה על פי דרישות אגף התברואה בעיריה ובתאום איתו, לרבות נושא מיחזור האשפה.
19. היטל השבחה.
- הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

20. סטיה של עד כ - 5% בשטחי המגרשים באותו יעוד לא תהווה סיבה לשינוי התכנית.

חתימות מתכנן התכנית



21. פינויים

בגוש 6373 חלקה 714 קיימים בנייני ציבור, בגוש 6372 חלקות 184, 187 קיימים בנייני מגורים מאוכלסים. בניינים אלו יש לפנות ולהרוס כתנאי לביצוע בניה חדשה בתחום התכנית. שלבי ביצוע הפינויים, ההריסה והבניה החדשה על פי סעיף 16.

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 מצידו בניה) תשל"ט 1979.
- 22.3.2 שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש.
- 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.
- 22.4 שרותים כימיים
- 22.4.1 יש להציב שרותים כימיים באתר.
- 22.4.2 השרותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המגורים הקיימים בסביבה.
- 22.5 הסדרי תנועה בתקופת הבניה (בשלבים)
- 24.5.1 במסגרת היתרי בניה יוקצו לכל מבנה מקומות החניה שלו (אף אם מדובר במקומות חניה זמניים עקב מגבלות הביצוע בשלבים) וכן תובטח גישה בתאום עם הבניינים הגובלים (במידה וקיימים).

נספח א'

פת/ 1215 / 17 - פרויקט פינוי - בינוי דגל ראובן.
פרוט שטחים ויעודים לצרכי ציבור.

פרוט שטחי קרקע ויעודים.

יעוד	מס' מגרש	שטח (מ"ר)	סה"כ ליעוד (מ"ר)
שב"צ	P-1	1,202	1,202
שצ"פ	G-1	8,587	11,261
	G-2	2,674	
דרך קיימת	R-1	326	326
דרך מוצעת	R-2	224	267
	R-3	43	
סה"כ שטחי קרקע לצרכי ציבור			13,056

פרוט שטחי בניה ושימושים לבניני ציבור.

שימושים	שטח בניה על קרקעי (מ"ר) (1)		מס' מגרש
	עיקרי	שרות	
	1,262	361	P1
סה"כ	1,623		

הערות

(1) שטחי שרות ותת קרקעיים לחניונים ופונקציות שרות נכללים בסעיף 18.1.6- ראה הערה 6.

