

נבדק וניתן להפקיד / **לאשר**  
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 7/7/07 (המגזר)  
**28.8.08**  
 תאריך  
 מתכנת המחוז

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 12.08.2008  
 נותק בל  
 תיק מסי:

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי פתח תקווה  
 תכנית שינוי מתאר פת/1216/27 א/  
 שינוי לתכנית מתאר פת/2000, פת/1237/3  
 תכנית פת/1002/5

תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

תאריך: 20.7.08

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מסי **נת (126) א/27**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוזליטה  
 ביום **11/7/08** לאשר את התכנית.  
 \_\_\_\_\_

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקווה  
תכנית שינוי מתאר פת/1216/27 א/  
שינוי לתכנית מתאר פת/2000, ותכניות פת/1237/3 ו-פת/1002/5

תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

**1. שם התכנית**

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/1216/27 א/

**2. המקום ותחולת התכנית**

תכנית זו חלה על שטח של 35.600 דונם – בשכונת תל גנים - בין הרחובות לוחמי הגטו, יוטקובסקי וויצמן - והנמצאים ב -

מחוז:	המרכז
נפה:	פתח תקווה
עיר:	פתח תקווה
גוש:	6712
חלקות:	40 (מגרשים 2224 ו- 2055), 42, 43, 369, 368, 362, 364.
חלקי חלקות:	78, 80.

**3. מסמכי התכנית:**

- תקנון בן 8 עמודים.
- תשריט בק.מ. 1:1250.
- תוכנית בינוי מנחה
- נספח תנועה המחייב לעניין מיקום חניה מתחת לשצ"פ.
- נספח גינון ופיתוח.
- טבלאות איזון
- כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

**4. בעלי הקרקע:**  
בן צבי עדנה, בן צבי דניאל ישראל, בן צבי גיא, גרינבלט נעמי, קלמן רונו, סלובטיצקי שרה, פרבר אברהם. עיריית פ"ת.

**5. היוזמים ומגישי התכנית:** נעמי גרינבלט מ רח' ויצמן 21ב' פתח תקווה עדנה דניאל, ישראל וגיא בן צבי - מרח' דיזינגוף 205 ת"א אצל עו"ד ארי הלל

**6. המתכנן:**  
אבא אלחנני אדריכל [רישוי מס' 0134] - ז"ל  
דרור סופר אדריכל [רישוי מס' 4800], רח' מגל 16, סביון.  
טל. 03-5354668 - פקס. 03-5356534.

**7. מטרת התכנית:**

- שינוי יעוד של קרקע חקלאית ליעודים הבאים:
- התווית דרכים חדשות והרחבת והצרת דרכים קיימות.
  - קביעת ייעודי קרקע - למגורים א ו-ב, לשטח למבני ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולשטח פרטי פתוח.
  - קביעת צפיפות הבינוי - 170 יח"ד, מתוכם 12 יח"ד צמודי קרקע ו-158 יח"ד בבניינים בני 7 קומות על עמודים + דופלקסים או דירות גג.
  - קביעת מגרשים, זכויות והוראות בניה.
  - קביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש- שלא בהסכמת הבעלים - ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**8. יחס לתכנית המתאר ולתכנית שבתוקף:**

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. למעט, הוראות פת/ מק/2000 ד' ו- פת/2000 א' אשר יחולו גם אם יהיו בסתירה לתכנית זו.

### 9. רישום שטח ציבורי:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' ובהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

### 10. תכנית חלוקת המגרשים ואופן הבניה:

תכנית החלוקה החדשה למגרשים ואופן הבניה מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית. התשריט כולל מספור חדש וישן של המגרשים והחלקות. המספור הישן יתבטל עם אישור תכנית זו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש. באזורי המגורים מסומנים המבנים המוצעים, מיקומם, גובהם, ומס' יחידות הדיור כמצוין בטבלה המפרטת כל אלה ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

### 11. הנחיות לאופי הבינוי:

1. הסימון בתוכנית הבינוי מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומת הקרקע. מעל גובה זה תותר הקמת דירות גג או דופלקסים - אחד מבין השניים, מתקנים טכניים, מערכות סולריות וחדרי מכונות.
2. מספר הקומות לא יעלה על 7 קומות + ק. עמודים + ק. טכנית.
3. תותר הקמת חדרים על הגג בהתאם לתוכנית פ"ת/1237 ופת/2000 א' על תיקוניה. ובתנאי שלחדרים אלו תהיה גישה מתוך יחידת הדיור הצמודה. לא תתאפשר גישה נפרדת לחדר על הגג.
4. לא ניתן יהיה להקים חדרים על הגג מעל דופלקס ומעל דירות גג.
5. שטחי כל הקומות והחדרים על הגג יהיו במניין הזכויות הכללי כמפורט להלן בסעיף 13.
6. הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון, הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.
7. תוספת למספר יחידות הדיור, הקטנת קווי בניין ואו הגדלת גובה המבנים יהוו סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 לתקנות התכנון והניה (סטייה ניכרת) התשס"ב 2002.
8. לא תורשה בנית מבני עזר נפרדים בשטח התכנית כגון חדרי אשפה, הסקה, מקלטים, סידורים לאספקת גז עיליים וכדומה, תורשה בנייתם רק בקומות הקרקע של בתי הקומות.

### 12. איחוד וחלוקה מחדש:

השטח המסומן בתוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש יחשב כתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים כולל לוח איוון והקצאות בהתאם להוראות שבפרק ג' סימן ז' שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. רישום חלוקת הזכויות והשימוש בשטח השצ"פ והדרך בין החלק העלי שישמש לשצ"פ ודרך ובין החלק התחתון שישמש לחניונים תת קרקעיים, תוסדר במסגרת תוכנית האיחוד והחלוקה באופן שישקף את חלוקת השימושים הנ"ל.

### 13. האזורים ותקנות הבניה:

מצב מוצע: א. בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה.

האזור	סימון	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה		מספר קומות	מספר יחיד מספר	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שרות	קוי בניה		
			שטח שרות	שטח עיקרי					קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום	500	150 מ"ר בקומה 50 מ"ר בעליית גג מרתף בקונטור הבניין (3) (2) (1)	ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר לכל יחיד	2	2	300 מ"ר בקומות 50 מ"ר עליות גג מרתף בקונטור הבניין	90	5.0 או לפי התשריט	3.0	6.0
אזורים ב'	תכלת	1500	שטח דירה ממוצע בקומה טיפוסית 125 מ"ר (1)	45 מ"ר לכל יחיד + 40 מ"ר - תת קרקעיים - לכל יחיד לחניה.	7 + ע +	ראה סעיף 13.1	סה"כ 19,750 מ"ר	7,110 מעל ק.כניסה 6,320 במרתף	5.0 או לפי התשריט	5.0	6.0
בנייני ציבור	חום מותחם חום	עפ"י התשריט	600 מ"ר לקומה במגרש 500 מ"ר לקומה במגרש 501	55 מ"ר לקומה	3	1650 מ"ר	165 מ"ר	5.0 או לפי התשריט	5.0 או לפי התשריט	4.0 או לפי התשריט	6.0 או לפי התשריט
שצ"פ	ירוק			תותר הקמת חניה תת-קרקעית							
שפ"פ	ירוק מותחם ירוק		150 מ"ר	60 מ"ר (3)	2				5.0 או לפי התשריט	3.0	6.0

(1) הוראות לבניית המרתף בהתאם לתכנית פת/2000/א' ותכנית פת/מק/2000/ד'

(2) תכנית הבניה - שטח עקרי + שטחי שרות לא תעלה על 50% משטח המגרש.

(3) ברכת שחיה, מלתחות ושירותים.

## 13.1 צפיפות:

סה"כ	מס' יחיד	אזור מגורים	מס' מגרש
12	6	א	400
	6	א	401
158	30	ב	402
	30	ב	403
	23	ב	404
	30	ב	405
	29	ב	406
	16	ב	407
170			

ב. אזור מגורים א':

(1) השטח בצבע כתום הוא אזור מגורים א'. תותר הקמת 2 יחידות מגורים על שטח מגרש מינימלי. הגימור החיצוני של הבניינים יהי כמפורט בסעיף 16.

ג. אזור מגורים ב':

השטח בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. תותר בניית בניינים בני 7 + דופלקסים או דירות גג + מתקנים טכניים + קומת עמודים, כמפורט בטבלת שטחים וזכויות בניה אשר בתשריט.

הגימור החיצוני של הבניינים יהי כמפורט בסעיף 16.1 א'.

(2) באזור מגורים ב' בקומת קרקע תותר בניית דירות ומחסנים. בקומת מרתף תותר בניית מחסנים. המחסנים יהיו חלק משטחי השרות וגודלם לא יעלה על 6 מ"ר נטו לכל דירה. המחסנים יוצמדו ליחידת הדיור, לכל דירה מחסן. בקומת העמודים לא ינוצלו יותר מ-60% מהשטח הסגור.

(3) כל החניה לדיירים תהיה תת – קרקעית.

(4) ח' טרנספורמציה ימצאו במרתפים תת קרקעיים בתוך שטח החלקות – באישור חברת החשמל. קו בניין לטרנספורמטור יהיה " 0 " .

ד. בנייני ציבור:

השטח בצבע חום מותחם חום הוא אזור בנייני ציבור התכליות המותרות עפ"י החוק.

מותר לבנות עד 3 קומות ולא יותר מ – 40% משטח המגרשים לקומה.

נגישות : למגרש מס. 500 תהיה הגישה ממפרץ חניה אשר יבנה ברח. יוטקובסקי בצמוד לחלקה 403.

ה. שצ"פ:

השטח בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינון ונטיעות. לפחות 20% אחוז מהשטח יהיה נטוע עצים. קיימת רצועת שצ"פ ברוחב מטר לפחות מצפון למגרש 401 כמצוין בנספח הבינוי.

תותר בניית חניה תת-קרקעית לשימוש הדיירים – בשטחים – בהתאם לאמור בסעי' 15. ככלל לא תותר התקנת פתחי אורור או מילוט בשטח השצ"פ, אלא אם יידרש הדבר על ידי רשויות מטעמי בטיחות.

תותר הקמת תשתיות ( צנרת מים, ביוב, גז וחשמל ) בשטחים הציבוריים ובלבד שישתלבו בתוכניות הפתוח.

ו. שפ"פ:

השטח בצבע ירוק מותחם ירוק הוא שטח פרטי פתוח מגונן.

תותר הקמת מתקני ספורט – ברכת שחייה ושירותים נלווים כגון מלתחות ושירותים וחניה תת קרקעית.

ברכת השחייה, אם תבנה, תהיה בשימוש דיירי התוכנית בלבד. לא תהיה מכירת מנויים ו/או כרטיסים לבריכה למי שאינו מתגורר בשטח התוכנית. הוצאות ההקמה והתחזוקה יחולו על בעלי הקרקע והדיירים בלבד על פי חלקם היחסי.

בכל הליך הפרסום והשיווק של יחיד בתחום התוכנית יצוין כי במגרש בפרויקט עשויים לקום בריכה ו/או מתקני ספורט.

ז. דרכים:

השטחים המסומנים בתשריט באדום – ייועדו להרחבת הכבישים.

במגרש 900 תתאפשר בניית חניה תת קרקעית מתחת לכביש.

14. תנאים למתן היתרי בניה:

א. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר יאשר תכנית פתוח לאותו השטח

תכנית פתוח הנ"ל תכלול: סימון הגבולות בין השטחים הציבוריים לבין שטחי המגורים באמצעות צמחיה, או כל סימון אחר, סימון שטחי הגינות וגני המשחקים, פתרון חניה, ביוב, ניקוז אינסטלציה סניטארית מים ותאורה.

מפלס 0.0 של מבני המגורים יקבע בהתאם למפלס הקיים של הכבישים הראשיים ההיקפיים בתוכנית עם סטייה אפשרית של  $\pm 1.0$ .

התוכנית הכללית למערכת המים והביוב של השכונה המתוכננת תוגש לאישור משרד הבריאות. קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון.

תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. לפי הנחיות מתחם שכונות חדש בפתח - תקווה - כפר גנים ג'.

המפה הטופוגרפית תהיה חתומה ע"י מודד מוסמך ותכלול את כל התשתיות והמבנים במרחק 10 מ. מגבול המגרש/החלקה.

- ב. לא תותר הקמת גדרות בתוכנית בין השטחים הציבוריים והפרטיים הציבוריים וקירות תומכים - למעט תחמת שטח לדירות גן. על מנת להבטיח את פיתוח השטחים הציבוריים ולהבחין בגבול שבנים לבין שטחי הגינון הפרטיים, יש מקום ליצור הבחנה מסוימת ע"י צמחיה או כל סימון אחר, למעט שינוי מפלסים בין השטחים, וזאת בתאום עם הועדה המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון, יהיה אישור משרד התחבורה לתוכנית הסדרי התנועה הבאים:
1. הרחבת רחוב לוחמי הגטאות, הסדרת רחובות יודקובסקי וויצמן, הסדרת הצמתים יטקובסקי/ויצמן ויטקובסקי/לוחמי הגטאות.
  2. סלילה בפועל של רחוב ויצמן לכל אורכו, באופן שיאפשר את תיפקוד הרחוב בתקופת הבניה.
- ד. הצגת חוזה עם חברה/חברות לניהול תחזוקת החניונים התת קרקעיים והרכוש המשותף (ראה סעיף 15 להלן).
- ה. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של ההסדרים הללו.
- ה. תנאי להיתר בניה עבור מגרש 600 - קבלת הנחיות לניהול ותפעול ברכת השתייה של היחידה הסביבתית בפ"ת ומשרד הבריאות.

#### 15. חניה:

מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן, מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ולא יקטן משני מקומות ליח"ד. ובהתאם למפורט בנספח התנועה, לפי הגבוה מביניהם.

החניה למגורים תהיה תת - קרקעית מתחת למגרשי המגורים במרתף משותף למגרשי המגורים וככול שיהיה צורך בשטחי חניה נוספים באופן שיתרוג ממגרשי המגורים אף מתחת לדרך (חלקה 900), לשפ"פ ולשצ"פ. עומק המילוי מעל המרתפים לא יפחת מ-1.0 מ"ר לפחות להבטחת אפשרות לפיתוח צמחיה. לא תותר חניה עילית של הדיירים. לאורך הדרך הפנימית יוקצו כ-54 מקומות חניה לאורחים.

נספח החניה מחייב לעניין מיקום החניות מתחת לשצ"פ.

תכנון מרתפי החניה יותאם ליעודי שטחי הציבור מעליו. ויעשה בתיאום עם עיריית פתח תקווה.

הועדה המקומית רשאית להגדיל את מס. מקומות החניה הנדרשים.

האחריות המלאה לתחזוקת מרתפי החניה, לרבות האחריות לתיקוני נזילות וכל בלאי סביר אחר, תהיה של הדיירים להם מוקצית חניה בחניונים התת קרקעיים. בתיאום עם עיריית פתח תקווה תרשם הערה בגין, בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתרי בניה, כאשר במועד רישום הבתים המשותפים תיוחד הערה זו לכל דירה ודירה בנפרד.

בנית החניונים ותחזוקתם תיעשה באופן אשר יאפשר לעיריית פתח תקווה לפתח את השצ"פ ולתחזקו.

החניונים התת קרקעיים ינוהלו ויתחזקו על ידי חברת/חברות ניהול, אשר תהינה אחראיות לתחזוקתם התקינה. העסקת יותר מחברת ניהול אחת לחניונים תתאפשר רק אם הדבר לא יפגע ביכולת לתחזק את החניונים ובתנאי שחלוקת הסמכויות בין החברות תהיה ברורה.

#### 16. הנחיות לתכנון אדריכלי לפי הנחיות תכנון לכפר גנים ג'.

הוראות הבנייה יהיו על פי ההנחיות הכלליות כפר גנים המאושרות ע"י הועדה המקומית מעת לעת. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תוכנית זו להנחיות לתכנון אדריכלי לכפר גנים ג', הוראות תכנון כפר גנים - על כל תיקוניה - תקבע. תכולת הוראה זו תכול על סעיפים 16.1, 16.2, 16.3.

#### 16.1 מבני מגורים בבניה רוויה:

##### א. חומרי גמר:

- חומרי הגמר של מעטפת המבנים יהיה מחומרים קשיחים.
- הציפוי החיצוני יבוצע בכל המשטחים האנכיים של המעטפת, כולל עמודים בקומה המפולשת, קירות הפנים למרפסות וכו'.
- במשטחים האופקיים, כגון תחתיות המרפסות ותקרת הקומה המפולשת, יותר שימוש בגמר אקרילי רחיץ וגמיש.
- המפגש בין הציפוי במשטחים האנכיים לבין המשטחים האופקיים יעשה כך שציפוי האבן ייגמר ברצועה אופקית ברוחב שלא יפחת מ-10 ס"מ שבהמשכו יבוצע אף מים.

**ב. מרפסות:**

- המרפסות יתוכננו כחלק אינטגרלי של המבנה.
- מרפסות בולטות תהיינה נתונות ב"גריד" – מערכת עמודים וקורות הנמצאים במישור אחד.
- מרפסות הנוצרות מדירוג המבנה, מרפסות חופפות בהיטל אנכי בכל היקפן ומרפסות שקועות שאינן ממישור התזית – לא חייבות בגריד"
- מקרים חריגים ידונו לגופו של עניין ויאושרו ע"י אדריכל העיר.
- המעקות למרפסות יהיו עשויים מסגרת של אלומיניום, או פלדלת אל-חלד, עם מילואה זכוכית בטיחותית. יותר לשלב בין מעקות בנויים לבין מעקות שקופים.
- אמצעי הצללה (פרגולות) על הגגות, יתוכננו באופן אחיד לכל הבניינים במגרש ולא יתרגו מתחום היטל הבניין בקומה.

**ג. חלונות:**

- חלונות, תריסים ושלבי התריסים יהיו מאלומיניום, לא יותר שימוש בשלבי פלסטיק לסוגיו.

**ד. מיזוג אויר:**

- לכל יח' דיור תתוכנן הכנה למיזוג אויר, מיקום המעבה יהיה לפי האפשרויות הבאות:

1. חדר מיזוג אויר מרכזי שיתוכנן וימוקס בהתאם ליעוץ אקוסטי.
  2. חדר מיזוג אויר קומתי המאוורר כלפי חוץ עם אלמנט הסתרה.
  3. במסגרת מסתור כביסה רחב.
- לא יותר ניקוז חופשי ישירות מיחידות המעבה ויש לבצע צנרת ניקוז מוסתרת מיחידת המעבה.
  - לא יותר מזגני הלון.
  - הפתרון המוצע למיזוג אויר, והאמצעים למניעת מטרדים אקוסטיים, יוצגו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
  - מנועים של מזגנים ומערכות קירור יותקנו באופן שאינו גורם מטרד רעש בלתי סביר, כמשמעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990.

**ה. מתקן לתליית כביסה:**

- בחזית המתקן יתוכנן מסתור כביסה רצוף, לכל גובה הבניין מאחד החומרים הבאים:

1. פריקסט בטון דקורטיבי.

2. פריקסט אלומיניום.

3. פריקסט G.R.C

4. טרקוטה.

- הקירות הבנויים בצדי המתקן יהיו רצופים לכל גובה המבנה.
- בדירת גג ודירות גן יותרו פתרונות אחרים באישור אדריכל העיר.
- פרטי מסתור הכביסה יוגשו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

**ו. כניסה למבנה מגורים:**

- לכל בית מגורים, מ-4 יח"ד ויותר, תתוכנן מבואת כניסה משותפת (לובי). שטח מבואת הכניסה יהיה לפחות 0.5 מ"ר ליחידת דיור בנוסף לגרעיני התנועה האנכית ושטחי האחסון, ובכל מקרה לא יפחת מ-10 מ"ר.
- חזית המבואה הפונה לרחוב תהיה מזוגגת לאורך 3.0 מ' לפחות, לכל גובה הקומה.
- גובה קומת העמודים לא יפחת מגובה קומה רגילה.
- תתוכנן גישה נכים מהחניה אל מבואת הבניין.
- בסמוך למבואה יותקן חדר שירות משותף לאחסון עגלות ואו אופנים, בשטח שיחושב לפי 0.5 מ"ר לכל יחידת דיור, ולא יפחת מ-6 מ"ר.
- כל הצנרת היורדת בתחום העמודים תהיה מוסתרת באמצעות כיסוי שיהווה המשך לעמוד, קירות או פירים ייעודיים.
- לא תותרנה הסתעפויות אופקיות של צנרת לתקרת קומת העמודים, אלא אם יוסתרו ע"י תקרת ביניים(רביץ, גבס, או תקרה אקוסטית).
- יש לתכנן מקום ללוח שילוט מואר ועליו רשומים שם הרחוב ומספר הבית.
- מידות השלט המואר 30\*20 ס"מ, או עפ"י דגם שיאושר ע"י עיריית פי"ת. השלט יהיה בעל הדלקה וכיבוי אוטומטיים באמצעות יח' פוטואלקטרי. היחידה תותקן בחזית הראשית של המבנה.

**ז. דירות גן:**

- במבנים בהם יתוכננו דירות גן יש לדאוג לטיפול נופי מתאים להבטחת פרטיות הדיירים (ראה אדריכלות נוף – חוברת הנחיות מתחם שכונות חדש בפ"ת-כפר גנים ג').
- לכל דירת גן יוקצה מחסן צמוד לדירה – בתחום קומת העמודים – אשר יוכל לשמש כמחסן כלי גינה.
- אמצעי הצללה (פרגולות) יתוכננו באופן אחיד לבניין כולו, תוך שמירה על קווי בניין מקובלים.

#### ח. ש.פ.ע – סילוק אשפה:

- (הסעיפים המפורטים מטה כפופים לאישור העירייה ויכולים להשתנות ע"פ החלטתה).
- בבניינים גבוהים סילוק האשפה יעשה באמצעות עגלות (בצבע ירוק) בנפח של 360 ליטר ל 3 יח"ד או אשפתונים של 1,100 ליטר ל 8 יח"ד בהתאם לדרישות העירייה למבנה.
- התקן העמסה וריקון יהיה תואם לרכב הפינוי של עיריית פ"ת.
- חדר האשפה יתוכנן בקומת קרקע (מפולשת), כאשר לפחות שני קירות של החדר יהיו חיצוניים בנסיגה של 1 מטר לפחות מקצה הקומה הראשונה. לא תותר הקמתו מחוץ להיטל המבנה.
- המרחק מחדר האשפה לכביש הפינוי לא יעלה על 20 מטר.
- רוחב שביל הגישה מחדר האשפה אל הכביש יהיה 1.5 מטר לפחות ושיפועו המקסימלי לא יעלה על 4%.
- שיטחו המינימלי של חדר האשפה בבית בן 12 יחידות דיור יהיה 11 מ"ר, והוא יכיל 4 עגלות אשפה של 360 ליטר או אשפתונים של 1,100 ליטר. עבור כל 3 יחידות דיור נוספות יתווספו 2 מ"ר לחדר זה.
- דלת חדר האשפה תהיה מרפפה מגולוונת ורוחבה המינימלי יהיה 1.5 מטר (2 כנפיים).
- לכל אורך הקיר הנגדי (או הסמוך) לדלת החדר יותקן חלון רפפה מגולוונת בגובה 60 ס"מ לפחות לאורך החדר.
- קירותיו הפנימיים של החדר יצופו באריחי קרמיקה בעלי גימור חלק שיקלו על ניקויים ותחזוקה, לכל גובהם. בכל היקפו של החדר יותקן מוט מתכת בקוטר של 1.5", בגובה 40 ס"מ ובמרחק 20 ס"מ מהקיר.
- בחדר האשפה תותקן שוקת במידות של 1\*1 מטר, בגובה 20 ס"מ ומצופה כולה באריחי קרמיקה. השוקת תנוקז למערכת הביוב בשיפועים המתאימים, ויוותקן בה ברז בגובה 1.35 מטר מהרצפה.
- בבניינים רבי קומות ורבי דירות סילוק האשפה יעשה באמצעות ארובת אשפה (שוט)
  1. יתוכנן חדר אשפה בקומת הקרקע (מפולשת) במידות מינימליות של 5 מ' רוחב, 7 מ' אורך ו 3.7 מ' גובה.
  2. החדר יצויד במכולה סגורה בנפח של 10 מ"ק או דחסן בהתאם להחלטת העירייה.
  3. פתח החדר יתוכנן בדופן הצרה (תריס חשמלי) במידות של 4 מ' רוחב ו 3.6 מ' גובה.
  4. בכל לובי קומתי יתוכנן חדרון ובו פתח להשלכת אשפה אל הארובה.
  5. תכנון מערכת זו ודרישות נוספות להכנת תשתית להצבת המכולה ודחסן תעשה בתאום מלא עם מח' ש.פ.ע בעיריית פ"ת (טרם קבלת ההיתר).
- מול חדר האשפה תתוכנן רחבת גישה לרכב הפינוי ברוחב של 3.50 מטר.
- תתוכנן כניסה לדיירי הבית מחדר המדרגות לחדר האשפה.

#### ט. חדרי טרנספורמציה:

- תותר בניית חדר טרנספורמציה תת-קרקעיים – בתחום המגרשים בהתאם לאישור חב. החשמל.

- גנרטור החירום יתוכנן בקומה התת-קרקעית בלבד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מיקום הגנרטור ע"י האגף לאיכות הסביבה.
- מצבורי גז יתוכננו בתוך המגרשים בהתאם להנחיות משרד העבודה.

#### י. קומת גג:

- מעקה קומת הגג ימשיך את מישור הקירות או את גריד המרפסות שמתחתיו, ויצופה בהתאם. גובהו של המעקה יהיה עפ"י תקן.
- מערכת קולטי שמש תתוכנן בצורה מרוכזת והם יוסתרו באופן משולב עם עיצוב הבניין.
  1. בדירות המגורים.
  2. בחדרי דודים קומתיים (עם מע' משאבות מתאימה).
  3. בחדר על הגג, שיתוכנן למטרה זו ויאושר ע"י אדריכל העיר.
- ככלל, דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין או בחלל הגג.
- אמצעי הצללה (פרגולות על הגג), יתוכננו באופן אחיד לבניין כולו תוך שמירה על קוי בנין מקובלים. הפרגולות תהיינה בנויות.

#### 16.2 מבני מגורים צמודי קרקע:

#### א. חומרי גמר:

- חומר הגמר העיקרי לקירות חוץ במבני מגורים צמודי קרקע יהיה חיפוי גרנוליט בהיר או ציפוי קרמי לסוגיו או אבן נסורה הכל באישור אדריכל העיריה.

**ב. גגות:**

- במבני מגורים צמודי קרקע, יהיו גגות רעפים.  
- הגובה המקסימלי של הגג יהיה +9.00 מ' (מעל מפלס ה- +/-0.00 של המבנה).

**ג. מיזוג אוויר:**

- יחידות מיזוג האוויר החיצוניות יותקנו במפלס הקרקע, בחזית שאינה פונה לרחוב או יוסתרו באמצעות אלמנט ארכיטקטוני.  
- מנועים של מזגנים ומערכות קירור, יותקנו באופן שאינו גורם מטרד בלתי סביר לשכנים, כמשמעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן, 1990.  
- לא תותר התקנת מזגני חלון.

**ד. מחסנים:**

- תותר בניית מחסן בשטח מקסימלי של 6.0 מ"ר, גובה פנימי נטו: 2.10 מ'.  
- חומר גמר הקירות החיצוניים יהיה זהה לקירות הבית.  
- למחסן יהיה גג רעפים בצבע אדום, גובה מקסימלי – 3.00 מ' ממפלס ה- +/-0.00 של המחסן.

**ה. אשפה:**

- מתקן פינוי האשפה יהיה בקומת הקרקע של הבניין ובתחום קווי הבניין. תכנון חדר האשפה ומתקני הפינוי יהיו לפי דרישות העירייה, המעודכנות למועד הגשת התכנית.

**16.3 מבני ציבור:**

**א. חומרי גמר:**

- חומר הגמר של מעטפת המבנה יהיה אבן טבעית בלבד.  
- הציפוי החיצוני יבוצע בכל המשטחים האנכיים של המעטפת, כולל בליטות, שקעים ועמודים בקומה המפולשת.  
- במשטחים האופקיים, כגון תחתיות המרפסות ותקרת הקומה המפולשת, יותר שימוש בגמר אקרילי רחץ וגמיש.  
- המפגש בין הציפוי במשטחים האנכיים לבין המשטחים האופקיים יעשה כך שציפוי האבן ייגמר ברצועה אופקית ברוחב שלא יפחת מ-10 ס"מ שבהמשכו יבוצע אף מים.

**ב. מיזוג אוויר:**

- לכל מבנה ציבורי מסוג כלשהו תתוכנן מערכת מיזוג אוויר.  
- לא תותר התקנת המעבים על גבי חזיתות המבנים. מיקום המעבים יתוכנן באחת משתי האלטרנטיבות הבאות:

1. בחדר מכוונת מרכזי.
  2. על גג המבנה, רק בחדר סגור ובליווי ייעוץ אקוסטי.
- לא תותר התקנת מזגני חלון.

**17. שטחי חילחול:**

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סליחה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  
בכל מגרש בתחומי התוכנית יישארו 30% מהשטח ללא תכסית בנויה עילית או תת קרקעית על מנת לאפשר חילחול נגר עילי לצורכי גינון.  
מהנדס הועדה יאשר פתרון הנגר עפ"י הנחיה זו כתנאי להיתר בניה.

**18. תחזוקה:**

תחזוקת השטח: לפרויקט ימונה מתחזק, כמשמעות המונח מתחזק בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בפרוייקט, לרבות שטחי גינון, חנייה ומערכות. תנאי למתן היתר בנייה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק כנ"ל ותנאי למתן טופס 4 – הצגת הסכם עם מתחזק ותחילת פעולתו בפועל של



המתחזק . החובה להעסיק מתחזק כנייל תהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף תחייב כל דייר בתחום התוכנית וכל רוכש עתידי.

19. שיטת חישוב השטחים:

אופן חישוב השטחים יתבצע עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

20. הוצאות הכנת תכנית זו:

המתכנן יגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון הבאות:  
א. הוצאות בגין הכנת תכנית זו יגולמו בשכר תכנון המבנים בתחום תוכנית זו.  
התעריף יחושב על בסיס תעריפי אגודת האינגינירים והארכיטקטים. הוצאות התכנון יגבו מיוזמי התוכנית ובאחריותם בהתאם לתהליך הוצאת היתרי בניה..

העירייה תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון הבאות:

- א. לביצוע טבלאות הקצאה ואיזון.
- ב. לביצוע הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

21. היטל השבחה:

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

22. אי התאמות בשטחים המדודים:

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגשו לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה.  
כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

23. סעיף שפוי:

היזום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשה יא כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה.

24. זמן ביצוע:

תוך 5 שנים.

26. חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

גריןבלט נעמי	קלמן רונן
סלובטיצקי שרה	פרבר אברהם
בן צבי עדנה	בן צבי גיא
בן צבי גיא	דניאל ישראל בן צבי
דניאל ישראל בן צבי	גריןבלט נעמי

חתימת היזמים:

בן צבי עדנה	בן צבי גיא
בן צבי גיא	דניאל ישראל בן צבי
דניאל ישראל בן צבי	גריןבלט נעמי

דרור סופר : חתימת המתכנן :  
 (חתימה זו היא גם בשם אדריכל אלא אלחנני אשר תרם רבות לקידום התוכנית)  
 תאריך: 25.6.08

10/8/08

נורם חבני, עו"ד  
 שד"ר שאול המלך 8 ת"א  
 טל: 03-6957974

10/8/08

13679

632115

10/8/08