

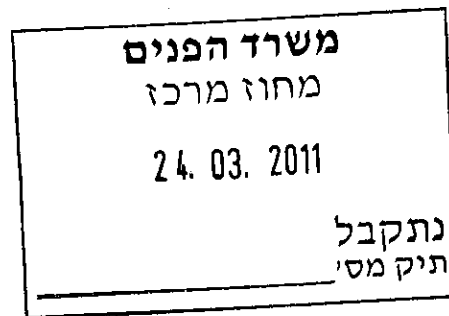
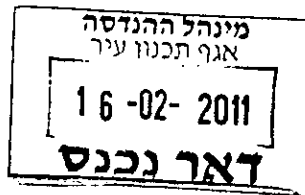
8 תזק"מ

18635

232

1

15 עמודים



נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / מחוז
מס' 11.4.1.5
31.3.1
תאריך
מס' מתכנת המחוז

מסמך א' - תקנות התכנית

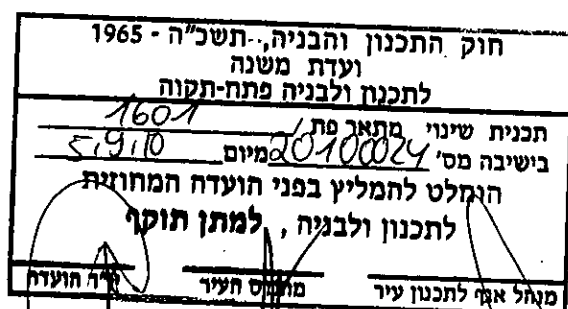
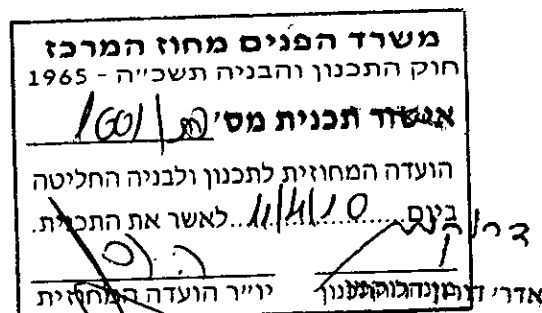
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' פת/ 1601

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' פת/ 2000

ולתכנית פת/15/1223



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר מקומית מס' פת/ 1601
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' פת/ 2000 ולתכנית פת/15/1223

שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מקומית מס' פת/ 1601

1. מסמכי התכנית:

- נספח א': התקנון הכולל 15 עמודים.
- נספח ב': התשריט - התשריט המצורף לתכנית זו ערוך בקנה מידה 1:1,250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- נספח ג': נספח בינוי מנחה – נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין קווי בנין, גובה ומספר קומות, יתרת הפרטים מנחים.
- נספח ד': נספח תנועה מנחה.
- נספח ה': נספח ניקוז-מחייב לתכנית הפיתוח של השטח.
- נספח ו': הבדיקה המיקרו אקלימית - מנחה.
- נספח ז': סקר סיכונים מקו מתח עליון.
- כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

3. שטח התכנית: 154.163 דונם.

4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

5. השכונה / הרחוב: רמת סיב דרך רבין, רח' השחם.

6. גושים וחלקות: גוש: 6393 חלקות: 4, 9, 10, 11 חלק מחלקות 3, 5-8, 26
 גוש: 6372 חלק מחלקה 1

7. היוזם: + - הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח - תקוה.
 - בעלי קרקע: שרגא רבין, רות שביון, שני ניר מורגנשטיין,
 דפנה נבו, שמואל דקלו בע"מ, אנשל שוורץ, מאשה שוורץ,
 צבי מנדל, יורם ברמן, פמלה בר אור,
 אצל רמי שביון רח' פרישמן 13 ת"א
 טל': 03-5442545 פקס: 03-5442570

8. בעלי הקרקע: שונים.

9. מחבר התכנית: אדריכל י. לביא, רח' ליפסקי 10 ת"א טל': 03-6020115.

10. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה כדלקמן:
 (א) שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים
 ב' מיוחד, למגרש מיוחד, סה"כ 1,281 יח"ד, לשטח פרטי פתוח,
 לדרך, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנין ציבור ולשטח לבנין
 ציבורי מיוחד.
 (ב) הקצאת שטח למתחם אקדמי הכולל מוסד להשכלה גבוהה
 ותיכון (חט"ב+חט"ע), והמשלב פעילות חינוכית/ אקדמית עם
 פעילות קהילתית/תרבותית לטובת כלל הציבור.
 (ג) קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים
 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ד) קביעת זכויות והוראות בנייה לאזורי המגורים ולאזור מבני הציבור.

ה) הקצאת דירות קטנות בהיקף של לפחות 20% מסה"כ יחידות הדיור שבתכנית.

11. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה 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.

12. רישום השטחים הציבוריים:

- א. הפרשות שטחי ציבור לטובת עיריית פתח-תקוה יתבצעו רק לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים כאמור בסעיף 25 לתכנית.
- ב. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

13. התכליות והשימושים המותרים:

א. אזור מגורים מיוחד ואזור מגורים ב' מיוחד
מגורים

ב. מגרש מיוחד:

במגרש מיוחד יותרו השימושים הבאים:

- בק. קרקע ויציע: מסעדות, בתי קפה, מועדונים, בנקים, מסחר קמעונאי, מרכול, סניף דואר, מכבסה, מכון כושר, משרדים, מרפאות וקליניקות, הכל באישור היחידה לאיכות הסביבה פ"ת והועדה המקומית.
- בקומות עליונות: מגורים.

ג. שטח לבנין ציבור:

תנאי להוצאת היתר בניה לבנין ציבור בתחום התכנית יהיה הצגת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית ובדיקת ההיבטים הסביבתיים לאישור אגף איכות הסביבה בפ"ת.

זכויות הבניה, מספר הקומות והתכסית המבונה יהיו לפי תכנית מתאר פת / 2000, ויותרו השימושים הבאים:

- 1) מוסדות חינוך על מתקניהם.
- 2) מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- 3) בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- 4) מרפאות ציבוריות.
- 5) בתי כנסת (לרבות מקוואות).
- 6) מגרשי ומתקני חניה.
- 7) מגרשי ומתקני ספורט לרבות בריכת שחיה יותרו במגרש ב' בלבד.
- 8) בתי קפה ומזנונים לשירות משתמשי ומבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהמבנה יותרו במגרש ב' בלבד.

ד. שטח לבנין ציבורי מיוחד

- 1) בשטח לבנין ציבורי מיוחד תותר הקמת מוסד להשכלה גבוהה המוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה בלבד ובנוסף יותרו בו כל השימושים המותרים בשטח למבני ציבור כמפורט בסעיף 13. ג לעיל למעט מרפאות ציבוריות.
- 2) בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהמבנה.
- 3) מגרשי ומתקני ספורט לרבות בריכות שחיה לפי תכנית בינוי.
- 4) מסוף אוטובוסים/מוניות (מסומן כסמל בתשריט):
 - חניון לרכב ציבורי ולרכב פרטי.
 - חדר בקרה, משרד תפעולי, חדר נהגים ושירותים בשטח מרבי של 200 מ"ר.
 - סככות המתנה לאוטובוסים/מוניות בשטח מרבי של 100 מ"ר.

ה. שטח ציבורי פתוח :

- (1) נופש ונוי.
- (2) גנים לציבור, חורשות ושדרות.
- (3) מגרשי משחקים, ככרות.
- (4) שבילים להולכי רגל.
- (5) פיסול חוצות.
- (6) שטחים לקליטת מי נגר עילי.
- (7) חדרי טרנספורמציה תת-קרקעיים.

ו. שטח פרטי פתוח

(1) שימושים :

- גינון, עצים ופיתוח.
- שבילים ודרכי גישה מגוננים.
- פרגולות.

(2) הוראות :

- לא תותר הקמת גדרות. יתאפשר מעבר להולכי רגל ולרכב שירות/חירום.
- לא תותר חנייה על קרקעית אלא תת-קרקעית בלבד. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ז. זכות שימוש ומעבר להולכי רגל

(1) שימושים :

- גינון, עצים ופיתוח.
- שבילים ודרכי גישה מגוננים.
- פרגולות.

(2) הוראות :

- לא תותר הקמת גדרות. יתאפשר מעבר להולכי רגל ולרכב שירות/חירום.
- תירשם זיקת הנאה לציבור כתנאי למתן היתר בנייה.
- לא תותר חנייה על קרקעית אלא תת-קרקעית בלבד. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ח. דרך

- תכליות על פי תכנית מתאר מס' פת/2000, ובין היתר :
 - כבישים, מדרכות, חניות, עצים, גינון ופיתוח.
 - מתקני תשתית הקשורים בשירותים ציבוריים כגון :
 - חשמל, ניקוז, ביוב, תקשורת וכיו"ב, הכל עפ"י היתר כדין.
 - רצועה למובל שפכים עפ"י תמ"א 34.
 - שימור עץ השקמה בצומת דרך רבין-רחוב הנשיא.

14. הוראות הבנייה

א. טבלת המגרשים וזכויות הבנייה

מגרש	שטח כולל שפ"פ	יעוד	מס' יחיד	שטח עקימדי במיד	שטח שטח מיועד מגרש במיד	שטח שטח מיועד מגרש במיד	קוד	מס' קומת מבטמי
2001	2.666	מגורים מיוחד	74	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 8,600	4,300			ק/ע + 18 ק' גג.ד+
2002	2.436	מגורים מיוחד	54	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 6,300	3,150			ק/ע + 13 ק' גג.ד+
2003	1.947	מגורים מיוחד	54	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 6,300	3,150			ק/ע + 13 ק' גג.ד+
2004	2.391	מגורים מיוחד	54	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 6,300	3,150			ק/ע + 13 ק' גג.ד+
2005	2.643	מגורים מיוחד	54	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 6,300	3,150			ק/ע + 13 ק' גג.ד+
2006	2.666	מגורים מיוחד	54	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 6,300	3,150			ק/ע + 13 ק' גג.ד+
2007	2.051	מגורים מיוחד	54	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 6,300	3,150			ק/ע + 13 ק' גג.ד+
2008	3.086	מגורים מיוחד	87	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 10,095	5,047			ק/ע + 22 ק' גג.ד+
2009	2.211	מגורים מיוחד	87	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 10,095	5,047			ק/ע + 22 ק' גג.ד+
2010	2.645	מגורים מיוחד	90	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 10,440	5,220			ק/ע + 22 ק' גג.ד+
2011	3.222	מגורים מיוחד	90	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 10,440	5,220			ק/ע + 22 ק' גג.ד+
2012	2.876	מגורים מיוחד	90	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 10,440	5,220			ק/ע + 22 ק' גג.ד+
2013	3.692	מגורים מיוחד	90	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 10,440	5,220			ק/ע + 22 ק' גג.ד+
סה"כ	34.532		932	104,360				
3001	1.087	מגורים ב' מיוחד	23	125 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 2,945	1,472			ק/ע + 5 ק' גג.ד+
3002	1.153	מגורים ב' מיוחד	23	125 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 2,945	1,472			ק/ע + 5 ק' גג.ד+
3003	1.152	מגורים ב' מיוחד	23	125 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 2,945	1,472			ק/ע + 5 ק' גג.ד+
3004	1.153	מגורים ב' מיוחד	23	125 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 2,945	1,472			ק/ע + 5 ק' גג.ד+
3005	1.152	מגורים ב' מיוחד	23	125 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 2,945	1,472			ק/ע + 5 ק' גג.ד+
3006	1.153	מגורים ב' מיוחד	23	125 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 2,945	1,472			ק/ע + 5 ק' גג.ד+
3007	1.147	מגורים ב' מיוחד	23	125 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 2,945	1,472			ק/ע + 5 ק' גג.ד+
סה"כ	7.997		161	20,615				
4001	4.640	מגרש מיוחד	98	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 11,360	5,680	13,110	6,555	ק/ע + 24 ק' גג.ד+
			מסד:	1,750	875			
4002	4.214	מגרש מיוחד	90	115 מ"ר ממוצע ליחיד 160+ מ"ר לדירת גג סה"כ: 10,440	5,220	11,690	5,845	ק/ע + 22 ק' גג.ד+
			מסד:	1,250	625			
סה"כ	8.854		188					
סה"כ	51.383		1,281					

כמופיע בתשריט ובנספח בינוי

% 1 X ק'

מגרש	שטח בד'	יעוד	שטח עיקרי מיועד מגל הקרקע במיד	שטח שירות מיועד מגל הקרקע במיד	שטח שירות חניה מיוחד מיוחדת לקרקע במיד	קוי בין	מס' קומת מבטא
א	30.000	שטח לבנין ציבורי מיוחד (הכולל מסוף + לאוטובוסים / מוניות)	36,000	18,000	100 % X 1	כמופיע ובנספח הבניין בתשריט	קרקע + 8 ק' + חלקית
ב	22.166	שטח לבנין ציבור	23,274	11,637			קרקע + 6 ק' + חלקית
ג	2.811	שטח לבנין ציבור	2,952	1,476			3 ק' -
ד	2.875	שטח לבנין ציבור	3,019	1,509			3 ק' -
סה"כ	57.852		65,445				

ב. הערות לטבלה:

(1) שטחים עיקריים

(א) תותר העברת שטחים עיקריים מקומה לקומה במסגרת היתרי הבנייה במסגרת סה"כ השטחים העיקריים המותרים ובתנאי שתשמרנה הוראות תכנית זו.

(ב) תותר הקמת חדר כושר בשטח מרבי של עד 50 מ"ר לבנין, נוסף לשטחים המפורטים ב"טבלת המגרשים וזכויות הבנייה". שטח זה יירשם כרכוש משותף ברשם המקרקעין, ולא ניתן יהיה לנייד אותו לשימושים אחרים מלבד חדרי כושר.

(2) שטח שירות

(א) שטחי השירות כוללים בין היתר: מרחבים ממוגנים, מערכות טכניות, מחסנים, מבואות, מעברים, חדר מדרגות ומתקני שרות הכל עפ"י חוק.

(ב) תותר קומת עמודים מפולשת לא סגורה בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה.

(3) העברת יחידות דיור

תותר העברת יחידות דיור בין המגרשים במסגרת סה"כ מספר יחידות הדיור בתכנית בתנאי הסכמת כל הבעלים של המגרשים בהם תתבצע ההעברה עד ל 5% ממספר יחידות הדיור ובתנאי שתשמרנה הוראות תכנית זו.

(4) גובה הבניינים

בנוסף לגובה המצוין בטבלת הוראות הבנייה תותר בניית חדרים על הגג ומתקנים טכניים/חדרי מכוניות ובתנאי שהגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על 135 מ' + מעל פני הים. (במידה וישונו התקנות עפ"י רשות מוסמכת ניתן יהיה לחרוג מהגובה המצוין. הנ"ל לא יהווה סטייה ניכרת)

(5) תותר הקמת מרתף נוסף, במסגרת היתרי הבנייה, מעבר לקומת מרתף אחת כמצוין בטבלה באישור הועדה המקומית.

(6) שטח לבנין ציבור

בבנין ציבור תותר הקמת בתי קפה ומזנונים בשטח עיקרי מרבי של 3% מסה"כ השטח העיקרי, אשר יחולקו בין המבנים השונים במתחם. בניית שטחים אלה תהיה כחלק אינטגרלי מהמבנה, ולא ניתן יהיה להוציא להם היתר בניה בנפרד משאר המבנה.

15. הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני. מגורים. כללי.

א. עיצוב ארכיטקטוני

לא יוצא היתרי בניה אלא לאחר הגשת פריסת חזיתות לאישור אדריכל העיר הכוללת:

(1) פירוט סוגי וגווני חומרי הגימור שיהיו כולם מסוג ומחומר עמיד. יותר גמר מבטון מעובד צבוע ו/או טיח אקרילי למרפסות ובלטות.

(2) פתרון ארכיטקטוני למסתורי כביסה ומזגנים הכולל פתרונות לניקוז ולאקוסטיקה.

ב. קומת קרקע/עמודים

(1) בק.עמודים/לובי שגובהם למעלה מ - 6.0 מ' תותר בניית קומת יציע חלקית.

שטח היציע לא יעלה על 40% משטח קומת הקרקע ויותר בו מגורים, חדר כושר, אחסון וחדרים טכניים במסגרת זכויות הבנייה (מספר יחיד ושטחי בנייה)

כמופיע בטבלה בסעיף 14.א.

(2) תותר בניית דירות מגורים בקומת קרקע -דירות גן, כחלק משטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור המותרים. ניתן להצמיד שטח קרקע לדירות גן עד 40% משטח החצר בכפוף לתכנית גינון ופיתוח באישור אדריכל העיר.

3) דירות הגן יחויבו בבניית מחסן בשטח מרבי של 6.0 מ"ר בצמוד לדירת הגן בתוך קווי הבניין. שטח המחסן יהיה כלול בשטחי השירות כמפורט בטבלא בסעיף 14.א.

ג. גינון

שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-30% ללא חניות, בינוי ומיסעות. גינון תחת קומה מפולשת – לא יימנה במסגרת שטחי הגינון. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-0.5 מ', אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (ייתכן גם במיכלים, גובה מכסימלי למיכל יהיה 1.0 מ' מפני פיתוח).

ד. מחסנים דירתיים

תותר בניית מחסן בשטח מרבי של 6.0 מ"ר לכל דירה (במרתף, בק. קרקע ובק. יציע) המחסן יירשם ויוצמד לדירה בטאבו. בניית מחסן בחצר מעבר לקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת.

ה. מרתפים

במרתפים יותרו השימושים הבאים:

- 1) מתקנים הנדסיים וחדרי מכוונות, מחסנים וחניה.
- 2) יותרו קוי בנין 0 תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל, ומתן פתרונות ניקוז וחילחול.
- 3) יותרו פתחי אוורור לחניונים בצנרת אוורור ו/או במבנים נמוכים שישולבו כחלק מאלמנטי הפיתוח באזורי החנייה.

ו. דירות גג

תותר בניית דירות גג ובתנאי שתתאפשר גישה ישירה לדיירי הבנין למתקנים הטכניים בגג העליון.

ז. חדרי גג

- 1) תותר הקמת חדרי יציאה על הגג לדירות העליונות כולל לדירות הגג (פנטהאוזים) בשטח של 60 מ"ר לדירה מעבר לזכויות הבנייה כמפורט בסעיף 14 ובתנאי שיהיו מקושרים ישירות במדרגות פנימיות לדירות שמתחתיהן. תובטח גישה ישירה לדיירי הבנין למתקנים הטכניים בגג העליון. הכל לפי פת' 2000 / א'.
- 2) לא תותר העברת שטחים מהחדרים על הגג לדירות.

ח. גג עליון

- 1) תותר בניית חדרים טכניים בגג העליון בתנאי התרחקות של 2.5 מ' לפחות ממעקות הגג העליון.
- 2) ציוד ומתקנים טכניים יוסתרו מבחינה ויזואלית ויינתנו להם פתרונות אקוסטיים באישור היחידה לאיכות הסביבה פ"ת ואדריכל העיר.

ט. מרפסות דיור

תותרנה הבלטות / בניית מרפסות בהתאם לתקנות. סגירת המרפסות תהווה סטייה ניכרת.

י. מסתורים לכביסה ולמזגנים

תותר הבלטת מסתורי כביסה ומסתורי מזגנים מעבר לקווי בנין צדדיים ב - 0.8 מ', בכפוף לאישור אדריכל העיר.

יא. פרגולות וגגוני כניסה

- 1) בדירות צמודות קרקע (דירות גן) תותר הקמת פרגולה עד 2/3 מקו הבניין האחורי ועד מחצית מקו הבניין הצדדי. בחזית תותר בניית פרגולות וגגוני כניסה עד מחצית מקו הבניין הקדמי.
- 2) בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג.
- 3) ההשלכה האופקית של הפרגולה תהיה 50% משטחה, לא יורשה כל כיסוי (גם לא כיסוי קל) של הפרגולה. תהיה חובת הכנת תכנית כוללת של כל המבנה על מנת לאפשר תכנון אחיד של כל הפרגולות. יש לקבל אישור אדריכלי לתכנון ספציפי לפרגולות ולגגוני הכניסה.

16. הוראות בינוי ופיתוח לפי אזורים

א. דירות קטנות-כללי

לעניין מספר יחידות הדיור הקטנות בתכנית יוקם בוועדה המקומית מנגנון מעקב ובקרה באחריות מהנדס העיר.

ב. אזור מגורים מיוחד

- דירות קטנות: (1) בכל אחד מהמגרשים יהיו 20% מסך יחידות הדיור דירות קטנות שינוי בהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.
- (2) שטחן של הדירות הקטנות לא יעלה על 60 מ"ר עיקרי.
- (3) כל 2 יחיד קטנות יחשבו כ-1 יחיד במניין מספר יחידות הדיור כמפורט בסעיף 14.א, ולא תיחשב כסטייה ניכרת כאמור בסעיף 24.
- (4) בדירות הקטנות תותר תוספת ממ"ד ומרפסת שירות עפ"י חוק לכל אחת מיחידות הדיור שתתווספה. זאת, מעבר לשטחי השירות כמפורט בסעיף 14.א.

ג. אזור מגורים ב' מיוחד

- (1) תותר הצמדת מרתפים בשטח של עד 50 מ"ר לדירות הקרקע כשטח עיקרי בנוסף לשטחים המפורטים בסעיף 14.א. ובתנאי שיהיה חיבור במדרגות בין הדירה למרתף המוצמד. הכניסה למרתף תהיה מהקומה שמעליו ולא תהווה יחיד נפרדת.

ד. מגרש מיוחד

(1) דירות קטנות

- (א) לפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בקומות העליונות שמעל קומת הקרקע בשטח עיקרי שלא יעלה על 60 מ"ר. (ניכר 2)
- (ב) כל 2 יחיד קטנות יחשבו כ-1 יחיד במניין מספר יחידות הדיור כמפורט בסעיף 14.א, ולא תיחשב כסטייה ניכרת כאמור בסעיף 24.
- (ג) בדירות קטנות תותר תוספת ממ"ד ומרפסת שירות עפ"י חוק לכל אחת מיחידות הדיור שתתווספה. זאת, מעבר לשטחי השירות כמפורט בסעיף 14.א.

(2) תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני

- לא ינתן היתר בנייה לבניינים במגרש מיוחד ללא הגשת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כוללת לשני המגרשים. (4001 - 4002)
- התכנית תכלול: בינוי וחזיתות, פיתוח/נוף, דרכי גישה להולכי רגל ולכלי רכב, חנייה, פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכד'.

(3) קומת קרקע

- קולונדה: תותר בניית קולונדה בקומת הקרקע בקו בניין 0 וברוחב 4 מ' מעבר למניין שטחי הבנייה (במידה ותיבנה קולונדה תירשם זיקת מעבר לציבור להולכי הרגל.

(4) זיקות הנאה

- תירשמה זיקות הנאה וזכויות מעבר הדדינות לכלי רכב פרטיים, לרכב תפעולי ולהולכי רגל למגרשים 4001, 4002 בכל הנוגע לשימושי המסחר בקומת קרקע בתנאי לקבלת היתרי בנייה.

ה. הקמפוס הקהילתי (מגרש א' - שטח לבנין ציבורי מיוחד ומגרש ב' - שטח לבנין ציבורי)

- (1) המגרשים המסומנים באותיות א ו ב בתשריט והמיועדים למגרש ציבורי מיוחד (הכולל מוסד להשכלה גבוהה) ולמגרש ציבורי (הכולל ביי"ס/תיכון) בהתאמה, יתוכננו כמתחם אחד הן מהבחינה הפיזית והן מבחינת השימושים החופפים/משלימים ויכוננו ה"קמפוס הקהילתי".
- (2) בעת הכנת התכנון הכולל לקמפוס הקהילתי ניתן לשנות את מיקום הגבול בין מגרש א' ומגרש ב' וזאת בתנאי שלא ישונה שטחו של כל אחד מהמגרשים.
- (3) הבינוי והשטחים המיועדים להולכי רגל כמסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הינם סכמטיים בלבד. בעת הכנת התכנון הכולל לקמפוס הקהילתי ניתן לשנות מהמסומן מבלי שיראה בכך שינוי לתכנית. בכל שינוי יש לשמור על המעבר ורצף ההליכה בין אזורי המגורים לאזור הקמפוס הקהילתי. ציר הולכי הרגל יירשם כזיקת הנאה למעבר לציבור.
- (4) בשטח הקמפוס הקהילתי יובטחו לפחות 40% שטחים פתוחים ללא תכסית בנויה.
- (5) לפחות 15% משטח הקמפוס הקהילתי: רחבות, כיכרות, שבילים, גינות וחניות יהיו לשימוש הציבור הרחב.
- (6) פיתוח שטח הקמפוס לפי שלבי ביצוע:

- (א) בשלב הראשון לאחר אישור התכנית ועד שיוחל בהקמת הקמפוס הקהילתי יפותח השטח באופן שיהווה שטח פתוח ונגיש לציבור.

(ב) הפיתוח בשלב הראשון הינו זמני. השטח יפותח כך שיכלול שילוב של שדה עירוני טבעי בו תישתל צמחייה מקומית ומתקני משחקי ילדים, ריהוט גן ומצללות. כל המתקנים יהיו מאלמנטים פריקים שניתן יהיה לנייד אותם בהתאם לשלבי הבנייה של הקמפוס הקהילתי.

(ג) תוכן תכנית פיתוח לכל השטח המיועד לקמפוס הקהילתי בהתייעצות עם אגף איכות הסביבה ומחלקת גנים ונוף בעיריית פ"ת לאישור מהנדס העיר.

(ד) בשלבי הבנייה והפיתוח של הקמפוס הקהילתי תנקוט העירייה צעדים למניעת שפיכת פסולת באמצעות גידור אסתטי של החלק בו תתבצע הבנייה. זאת, באופן שיתרת השטח הפנוי יישאר מפותח בפיתוח זמני (כאמור) ונגיש לציבור.

(7) מסוף לאוטובוסים/מוניות (מסומן כסמל בתשריט)

(א) לעת הכנת התכנית המפורטת לכל מתחם הקמפוס הקהילתי, ייקבע מיקומו הסופי של המסוף לאוטובוסים/מוניות בתכנית מבלי שיראה בכך שינוי לתכנית. שטח הקרקע למסוף יהיה כ- 3.0 דונם.

(ב) מיקומו הסופי של המסוף ייקבע בהתאם לאישור מהנדס העיר ויתואם עם משרד התחבורה.

(ג) בכל מקרה, המרחק בין המסוף לבין המגורים שמדרום לא יפחת מ-100 מ'.

(ד) לא תתאפשר נגישות למסוף מרחוב רבין.

17. היתרי בנייה

א. תכנית בינוי לביצוע

(1) לא יינתן היתר בנייה למגרש מגורים בתחום התכנית ללא הגשת תכנית בינוי לביצוע כוללת לאישור הועדה המקומית לכל מגרשי המגורים.

(2) התכנית תכלול: תכנית בינוי, תכנית פיתוח ותכנית תשתיות בק.מ. 1:500 לפחות, על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת.

ב. קו מתח עליון 161 ק"ו

(1) היתר בניה ראשון לכל המבנן הדרומי (מגרשים 2008 עד 2013) יהיה תחילת ביצוע הטמנת קו המתח העליון.

(2) היתר בנייה ראשון למגרשים בתחום קו איסור בנייה לקו חשמל מתח עליון קיים (2007 – 2011) יהיה סיום הטמנת קו המתח העליון התת – קרקעי החדש וביטול קו המתח העליון העילי הקיים.

ג. בטיחות טיסה

תנאי להוצאת היתרי בנייה למבנים אשר גובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. הריסה

תנאי לקבלת היתר בנייה לבעל זכויות בתחום התכנית, הינו פינוי והריסת מבנה/מבנים בתחום החלקות המקוריות של בעל הזכויות ובמגרש/ים המוקצה/ים לו, המיועדים להריסה עפ"י תכנית זו.

ה. שטח פרטי פתוח

תנאי להוצאת היתרי בנייה למגרשי מגורים הכוללים שטח פרטי פתוח יהיה רישום זיקת הנאה לציבור.

ו. עצים

(1) טרם הוצאת היתרי בנייה יעשה מיפוי של העצים הקיימים. במידה וימצאו עצים הראויים לשימור יובא הנושא בפני הועדה המקומית על מנת למצוא פתרון ראוי.

(2) עץ השקמה – במסגרת תכנית הפיתוח, כאמור בסעיף 17.א. לעיל, יינתנו הוראות לשלבי ביצוע ושימור עץ השקמה, המסומן בתשריט כ"עץ לשימור", לעת העבודות בשטח.

ז. הקמפוס הקהילתי

(1) תכנית בינוי לביצוע

תנאי לקבלת היתר בנייה למגרשים א' (מגרש לבנין ציבור מיוחד) ו ב' (מגרש לבנין ציבור) המהווים יחד את הקמפוס הקהילתי כמופיע בתשריט יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לביצוע כוללת לשני המגרשים. התכנית תכלול: תכנית העמדה בק.מ. 1:500 על רקע מפה טופוגרפית, כניסות ויציאות לכלי רכב כולל פתרון חניות ורכב תפעולים שבילים וכיכרות להולכי רגל, גינות ופיתוח (כולל תכנית ניקוז) וסימון מפלסים סופיים.

(2) שימושים

תנאי לקבלת היתרי בנייה למגרשים א' ו ב' כמופיע בתשריט יהיה קביעת השימושים ופרוגראמת שטחים עקרונית לפעילויות התרבות, הקהילה והרווחה לכל מתחם הקמפוס הקהילתי כמתחם אינטגרלי בעל חשיבות ציבורית ברמה הכלל-עירונית הפרוגראמה, כאמור, תאושר ע"י מהנדס העיר לאחר התייעצות עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית פ"ת.

18. פיתוח השטחים הפתוחים (שצ"פים ושפ"פים)

כתנאי לאיכלוס בנייני המגורים.

- (1) מגרשים 2001 - 2003, 4001 - 4002
- איכלוס 50% הדירות הראשונות במגרשים 2001 - 2003 ו 4001 - 4002 יהיה גמר פיתוח שצ"פ 5003.
- איכלוס 50% הדירות האחרונות לכל אחד מהמגרשים: 2001, 2002, 2003, ו 4002 יהיה גמר פיתוח השפ"פ הצמוד לו.
- (2) מגרשים 2004 - 2007, 3001 - 3007
- איכלוס 50% הדירות הראשונות במגרשים 2004 - 2007 ו 3001 - 3007 יהיה גמר פיתוח שצ"פ 5002 הגובל בהם.
- איכלוס 50% הדירות האחרונות לכל אחד מהמגרשים: 2004, 2005, 2006, ו 2007 יהיה גמר פיתוח השפ"פ הצמוד לו.
- (3) מגרשים 2008 - 2013
- איכלוס 50% הדירות הראשונות במגרשים 2008 - 2013 יהיה גמר פיתוח שצ"פ 5001.
- איכלוס 50% מהדירות האחרונות של כל אחד מהמגרשים: 2008, 2011 ו 2013 יהיה גמר פיתוח השפ"פ הצמוד לו.

19. הוראות בדבר איכות הסביבה

א. מניעת רעש מדרכים

- (1) יוקם קיר אקוסטי כמסומן בתשריט, בגובה 6 מ' מעל מפלס הכביש לאורך רח' יצחק רבין. סוג הקיר, ייקבע בתכנית פיתוח באישור האגף לאיכות הסביבה פ"ת.
- (2) בבנייני המגורים המצויינים בחוות הדעת הסביבתית, בכל הקומות בהם מפלסי הרעש החזויים מהכביש עולים על הקריטריונים, יש לנקוט באמצעים אקוסטיים במעטפת המבנה. דהיינו, בחזיתות המבנים הפונות לכביש, יש להתקין חלונות ודלתות בעלי כושר בידוד אקוסטי משופר. בדירות מגורים אלו יש להתקין הכנה למזגן.
- (3) למבני הציבור לאורך רח' יצחק רבין, יוכן נספח אקוסטי להקטנת מפלסי הרעש שמקורם מהכביש. הנספח יובא לאישור מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית פתח תקוה.
- (4) האמצעים האקוסטיים המפורטים לעיל יהוו תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה.

ב. מניעת מטרדים סביבתיים משימושי קרקע בתכנית

- (1) מניעת מטרדים משימושים מסחריים
א) העסקים המותרים בשימושים המסחריים במגרש המיוחד יהיו בהתאם לרשימת סוג המפעלים על פי צו רישוי עסקים.
לשטחים המסחריים בתכנית תותר כניסת עסקים המופיעים בקבוצות 1, 6-10 בצו, שאינם טעוני אישור המשרד לאיכות הסביבה.
תיאסר הקמת תחנת דלק ועסקי דלק. תיאסר כניסת עסקים המופיעים בקבוצות 3-5 למעט בתי אוכל, מספרות לבעלי חיים ומכירת מזון.
ב) מפלס הרעש המירבי משימושים מסחריים לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים. (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.
ג) לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנה. יוקצה מקום מתאים למערכות מכניות במקום נסתר, עם זכות גישה לבעלי מקצוע לאחזקה וטיפול שוטפים.
ד) פעילות פריקה וטעינה תהיה תת-קרקעית או מקורה, באופן שיבטיח שאין הפרעה למבני מגורים או למבני ציבור.

ה) בבקשות להיתרי בנייה הבגנה יסומנו פירים בגדלים מתאימים להעברת צנרת לפליטת מזהמים ולמערכות המכניות על גג המבנה כולל גישה לאחזקה וטיפול שוטפים.

ו) בבתי קפה ובשאר העסקים בשטח המסחרי, תיאסר השמעת מוסיקה מחוץ לכותלי העסק.

2) מבנים ציבוריים

בכל מקרה שחצר/מגרש משחקים גובל במבנה מגורים, תיבנה גדר הפרדה בנויה בגובה של 1.80 מ' לפחות.

ג. בניה ירוקה

1) פיתוח ותשתיות

א) תכנית פיתוח תכלול תכנית השתלבות להולכי רגל ולשבילי אופניים, טיפוח ושימור מערכות אקולוגיות קיימות בסביבה הבנויה ושימוש נרחב בצמחיה נשירה, חסכנית במים ולא אלרגנית.

ב) תכנית פיתוח תתייחס לריכוז מערכות תשתית, ליצירת פרודור בו ניתן להתקין קווי מים, ביוב, פסולת, חשמל, גז, תקשורת וכו'.

ג) תכניות הפיתוח של כל תכנית מפורטת יכללו התייחסות לאמצעים המאפשרים הצללת קיץ וקרנית שמש ישירה בחורף במדרכות ומעברי הולכי רגל. יעשה שימוש בעצים מקומיים ותיאסר נטיעה של מינים זרים המוגדרים כמינים פולשניים.

ד) בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות, ייעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב כגון ריצוף אבן, בגוונים בהירים אך לא לבן (בוהק).

ה) בתכנון ריהוט הרחוב ומתקני המשחקים יש לעשות שימוש בחומרים בעלי קיים ארוך, כמו מתכות עמידות (ברזל), אבן ובטון.

2) חיסכון ושימור מים

א) בכל היתר בניה תוצג הפרדת מערכות לשפכים ולמים אפורים.

ב) בכל בקשה להיתר בנייה יינתנו הנחיות לשימוש בציפויים חדירים לגר עילי כגון אבנים משתלבות, ריצוף חדיר, בטון חדיר ואספלט אקולוגי.

3) פינוי פסולת ומיחזור

א) תוכן תשתית לפינוי הפסולת המוצקה בשטח התכנית באמצעות מערך פינוי פנאומטי שיורכב ממצנחות (באזור המגורים בשימושים המסחריים), קווי הולכה ומרכז קליטה, הפרדה, דחיסה ושינוע או במערכת חלופית אחרת עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. במידה ותוקם מערכת פינוי האשפה הפנאומטית היא תתוכנן כחלק ממערכות התשתית בתוך המתחם.

תכנון מערך איסוף הפסולת הפנאומטי יתבצע בשלב תכנון התשתיות. שלבי הביצוע יקבילו לשלבי התקדמות הקמת מערך התשתית ההנדסית. ב) מערך פינוי הפסולת ישירות את השכונה יכלול מערך להפרדת פסולת למחזור במקור לפסולת יבשה ופסולת רטובה.

ג) פינוי מרכיבי מיחזור/פסולת ברת מיחזור

באזורים המסחריים יוצבו מיכלים יעודיים להפרדת פסולת בת מיחזור במקור הכוללים בין היתר, ניר, קרטון, זכוכית, פלסטיק וכדומה.

4) שבילי אופניים

- בתכנית הפיתוח ישולבו בתכנון מערך הדרכים והפיתוח שבילים לאופניים עם קשרים לשבילי אופניים ומוסדות ציבור באזורים הגובלים בתכנית, כולל הקצאת מקומות חנייה לאופניים.

- במסגרת הכנת תכנית הפיתוח לכלל התכנית ולקמפוס הקהילתי בפרט ניתן יהיה לשנות את מיקום שבילי האופניים מהמסומן בנספח התנועה מבלי שיראה בכך שינוי לתכנית.

5) אספקת גז מרכזי

א) אספקת הגז בשטח התכנית תהיה ע"י מערכת/ות גז מרכזי/ות או ע"י מערכת חלופית עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ב) בכל בקשה להיתר בניה יפורטו רשת, צנרת ותשתית צנרת, לרבות אופן התחברות למערכת גז מרכזית.

6) חיסכון באנרגיה במרחב הציבורי

תאורת הלילה תהיה חסכונית וממוקדת ותתוכנן בתכנית הפיתוח בהתאם להנחיות הבאות:

- א) הארה לכיוון מטה בלבד ולכיוון בו נצרך האור.
- ב) תאורת דרכים, רחובות וחניונים תיקח בחשבון הימצאות מקורות אור נוספים באזור.
- ג) יוגדרו גופי תאורה ורמות הארה מתאימים למניעת סנוור, במפרטי ובמכרזי עבודת התשתית.

7) בניה ירוקה של בניינים

קלימטולוגית הבנייה

- 1) כל יחידות הדיור תותאמנה לדרישות ת"י 1045.
 - חלק 1 - בידוד טרמי של בניינים לבתי מגורים.
 - חלק 2 - בידוד טרמי של בניינים לבתי ספר וגני ילדים.
- 2) כל החלונות לא יפחתו מדרישות בידוד טרמי ת"י 1068.
 - חלק 1 - דרישות כלליות ושיטות בדיקה
 - חלק 2 - חלונות אלומיניום
- 3) כל תכנון מבנה מגורים יתייחס להפחתת צריכת אנרגיה בהתאם להנחיות תקן ישראלי ת"י 5282 חלק 1 - דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: דירות בבתי מגורים.

ד. מיקרו-אקלים – הצללה ורוחות

- 1) יש להתקין אמצעים להפחתת הרוחות בגובה בני אדם, כגון הקמת פרגולות במעברים שבאזור הגינה/השדירה הציבורית הראשית.
- 2) במקומות בהם צפוי אקלים נוח פחות מומלץ להתקין אמצעים לקבלת תנאים נוחים.
- 3) בחזיתות המבנים הדרומים יותקנו אמצעים להפחתת הרוחות הפוגעות במבנה ויורדות מטה. האמצעי המוצע כאן הוא התקנת פרגולות בשטחים הפתוחים הצמודים למבנה והתקנת קירוי לכניסה לבנין, אשר פרטיהן יקבעו במהלך התכנון המפורט.
- 4) התכנון המפורט לאמור לעיל ילווה ביעוץ אקלימי בתיאום ובאישור האגף לאיכות הסביבה פ"ת.
- 5) פיתוח השצי"פים ומיקום אזורי השחייה ומתקני המשחק יותאמו למסקנות דו"ח ההצללות.

ה. הנחיות לזמן בניה

- תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר הבניה. התכנית תיכלול את הנקודות הבאות:
 - 1) פתרונות למניעת היווצרות אבק.
 - 2) פתרונות למניעת רעש-
 - א) כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התוכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת רעש.
 - ב) כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) תשל"ט 1979.
 - ג) שעות העבודה בתחומי התוכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.
 - ד) מיקום גנרטורים כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.
 - 3) מניעת זיהום קרקע:
 - א) יש להציב שרותים כימיים באתר.
 - ב) השרותים יוצבו כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.

4) פינוי פסולת בניין:

- פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
- 5) חומרי חפירה ומילוי
 - ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היח' הסביבתית של פ"ת.

1. סקר סיכונים מקו מתח עליון טמון

בסיס הטמנת הקו והזרמת החשמל דרכו יש לבצע מדידות שדה מגנטי וחשמלי על מנת לאשש את התחזיות שהוצגו בסקר.

2. תנאי לאיכלוס בניני המגורים.

תנאי לאיכלוס בניני המגורים בתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל של הוראות איכות הסביבה, סעיפים 19.א' – ג' לעיל, בתיאום ואישור האגף לאיכות הסביבה פ"ת.

20. ניקוז

א. מערכת הניקוז בתחום התכנית תהיה עפ"י הנחיות נספח הניקוז – נספח ה' של תכנית זו.

ב. לא תהיה החדרה של מי נגר עילי, תבוצע השהייה של המים ע"י מערכות להשהיית המים לצורך הפנייתם למערכות הניקוז העירוניות.

ג. תנאי להוצאת היתרי בנייה בתכנית יהיה הכנת תכנית ניקוז מפורטת באישור עיריית פ"ת ורשות הניקוז ירקון.

21. חשמל

א. קו מתח עליון 161 ק"ו

1) קו המתח העליון 161 ק"ו הקיים בדרום התכנית, יועתק ממקומו.

2) קו המתח העליון 161 ק"ו המתוכנן יהיה תת-קרקעי.

3) קו המתח העליון הקיים לא יועתק ולא ינותק לפני שיושלם ביצוע קו המתח העליון התת-קרקעי המתוכנן ויחובר לרשת.

4) מיקומו המדויק של התוואי התת-קרקעי של קו המתח העליון, מיקום וסוגי העמודים יתואמו עם חברת החשמל-מחוז דרום.

ב. קו בניו מקו מתח עליון מוטמו (תת-קרקעי)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-6 מ' מציר קו החשמל המוטמן. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום.

ג. חדרי טרנספורמציה

חדרי הטרנספורמציה ימוקמו ככל הניתן תת – קרקעית בשצ"פים.

22. תשתיות

א. תכנית תשתיות

1) תוכן תכנית תשתיות לכל תחום התכנית על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת.

2) התכנית תפרט את מהלך מערכות התשתית כגון: ביוב, מים, ניקוז ותיעול, חשמל, תקשורת, טלביזיה בכבלים וכד'.

3) התכנית תפרט את התקשרותן של המערכות הנ"ל למערכות העירוניות ההיקפיות.

4) התכנית תפרט את התקשרותן של המערכות הנ"ל לכל מגרשי המגורים ולכל המגרשים המיועדים לבנין ציבור ולבנין ציבורי מיוחד.

ב. כל התשתיות הראשיות העוברות בתכנית ובשטחים הגובלים בה, לרבות קו

חשמל מתח עליון, קווי ביוב וניקוז וכד', יועברו אך ורק בתחום זכויות הדרך של הרחובות הקיימים.

23. תנועה וחניה:

א. תנאים לאיכלוס התכנית

1) **בשלב א'**: בינוי 750 יח"ד ו-30% משטחי המסחר והמשרדים-השלמת דרך רבין

לדו מסלולית שני נתיבים לכל כיוון וביצוע בפועל של רמזור בצומת דרך רבין –רח' דרגנר, על פי תוכנית שתאושר על ידי משרד התחבורה.

2) **בשלב ב'**: השלמת בינוי בהיקף של עד 70% משטחי המסחר המשרדים והמגורים- סלילת רח' הנשיא וחיבורו לדרך רבין והצבת רמזור בצומת רח' הנשיא דרך רבין עפ"י תוכניות שיאושרו על ידי משרד התחבורה.

3) **בשלב הסופי**-השלמת כל הבינוי בתוכנית –טופס 4 ינתן רק לאחר בדיקת הצורך בהפרדה מפלסי בצומת העצמאות רבין ובניית המפרידן בפועל על פי תוכנית שתאושר על ידי משרד התחבורה, אם יוכח הצורך במפרידן.

ב. מהנדס העיר פתח- תקווה יהא אחראי לערוך מאזן כולל של השטחים, אשר נבנו בהתאם להוראות סעיף זה, ושלב ביצועם של הפרויקטים התחבורתיים המפורטים בו. העדכון יבוצע אחת לשנה ובעת תחילתו וסיומו של כל פרויקט תחבורתי כמפורט לעיל. העדכון יועבר ללשכת התכנון המחוזית ולמפקח על התעבורה במחוזות ת"א ובמרכז, ויכלול את פירוט השטחים שנבנו ומיקומם, פירוט העבודות שבוצעו/ או הרשאות תקציביות שהוצאו לפרויקטים האמורים וכל הבהרה נוספת שתידרש על ידם.

ג. חניה

1. החניה תהא בתחומי המגרשים עפ"י נספח התנועה של התכנית, לפי 1.5 חניות לכל 1 יח"ד ולפי המפורט בטבלת "מאזן חניה" בנספח התנועה ליעודי מסחר ולפונקציות הציבוריות.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע מספר חניות העולה על התקן ועל המספר המופיע בטבלת "מאזן חניה".
- ד. תותר חנייה עילית בתחום המגרשים עד 40% מסה"כ החניות הנדרשות ובלבד שיוותרו לפחות 30% מניון משטח המגרש.
- לא תותר חנייה עילית בתחום קווי הבניין הקדמיים, הפונים לחזיתות הרחובות.
- ה. למגרשי השב"צ (בי"ס/תיכון/מוסד להשכלה גבוהה) תוגש תכנית תנועה וחנייה לכל שטח המגרש לאישור אגף התנועה בעיריית פ"ת. התכנית תכלול: כניסות ויציאות לכלי רכב והולכי רגל, חנייה עילית ותת- קרקעית ושלב ביצוע, במידה ויהיו.

ו. הנחיות למגרשים 4001 ו-4002

1. לצמד המגרשים 4001-4002 (מגרש מיוחד) תוגש תכנית תנועה וחנייה משותפת בכל הנוגע לשימושי המסחר בקומת הקרקע לאישור מהנדס העיר הכוללת שלביות בביצוע, תוך שמירה על העיקרון של מערכות תנועה וחנייה עצמאיות ונפרדות לכל אחד מהמגרשים בכל הנוגע ליחידות הדיוור.
2. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה רישום זיקות הנאה/זכויות מעבר הדדיים לכלי רכב פרטיים ותפעוליים בכל הנוגע לקומת הקרקע.
3. חישוב החנייה העילית לרכב פרטי ותפעולי בצמד המגרשים הנ"ל המיועדת לשטחים מסחריים ייעשה במשותף.
- ז. תותר סלילת דרך בשצ"פ הגובל בצד הצפוני של רחוב הנשיא עד להשלמת מלוא רוחב הדרך בתחום גבעת שמואל. לכשתושלם הדרך, יבוצע פיתוח מתאים לשצ"פ.

24. מספר יחידות הדיוור

סה"כ מספר יחידות הדיוור בתכנית, 1281 יח"ד, הינו סופי. תוספת יחידת דיוור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

25. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

תכנית איחוד וחלוקה לשטחים הכלולים בתכנית זו והמיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, יאוחדו ויחולקו מחדש עפ"י תכנית בניין עיר מקומית שתאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו.

26. היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

27. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

שלב הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים.

28. הוצאות תכנון

העירייה תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון בגין הכנת תכנית זו, לפי החלק היחסי של הבעלות ובקיוזו תשלומי התכנון ששולמו על ידם.

היוזם:

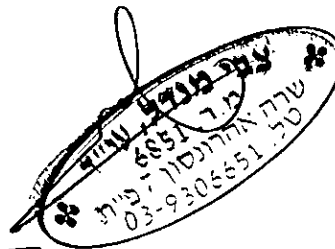
המתכנן:

י. לביא אדריכלים ומאמני ערים
ליפסקי 10 תל-אביב 62195
03-6020067 פקס, 03-6020115

- הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח - תקוה:

- בעלי קרקע:

התאחדות



הועדה המקומית:

א.ל.ל-
(חש-כרמל/גוראל)

שמואל דיקור בע"מ