

4021291

מבאיית 2006

מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

11-08-2013

תכנית מס' מתאר תוכנית
אגף תכנון עיר

03-02-2013

דאר נכנס

מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

28-05-2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

דאר נכנס

הוראות התוכנית

תוכנית מס' פת/78/1268

מתחם ספיר-שיפר

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי

פתח תקווה

סוג תוכנית

תכנית שינוי מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

משה שמרלר, מנהל אגף תכנון עיר	משה שמרלר, מנהל אגף תכנון עיר
מהנדס העיר	מהנדס העיר
איציק אוחיון, יו"ר הועדה המקומית	איציק אוחיון, יו"ר הועדה המקומית
ועדה מקומית	ועדה מקומית

<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדת משנה לחכנון ולבניה פרח-תקות</p> <p>תכנית שינוי מתאר מס' 78/1268 בישיבה מס' 17 מיום 01/08/2013</p> <p>הוחלט לחמליץ בסני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף</p> <p>מנהל אגף לחכנון עיר ועדה מחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - כ"ח המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: בת/78/1268 (113112) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>22/08/13 יו"ר הוועדה המחוזית</p>
--	--

משרד הפנים

מחוז מרכז
12/12/2012

15.08.2013

נתקבל
תיק מס'

תבנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 1 מתוך 19

דברי הסבר לתוכנית

הועדה המקומית פתח תקוה יוזמת תכנית לפינוי בינוי במסגרת פרויקט להתחדשות עירונית מטעם משרד הבינוי והשיכון. בשטח התכנית 40 יחידות לפינוי. התכנית מציעה 201 יח"ד, ב- 3 מבנים בני 18 קומות ע"ע לאורך רחוב אבן ספיר, שטח למבנה ציבור לרווחת השכונה, חיבור שצ"פ למערכת שטחים פתוחים בסביבה ושצ"פ נוסף רוחבי לאורך כל המתחם לרווחת האזור ותושבי הסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם ספיר שיפר	<p>1.1. שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	יפורסם ברשומות	
פת 78/1268	<p>1.2. שטח התוכנית</p>		
22,175 מ"ר	<p>1.3. מהדורות</p>		
מתן תוקף	שלב		
17	מספר מהדורה בשלב		
12.12.12	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית שינוי מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	<p>1.4. סיווג התוכנית</p>	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות אלא לאחר איחוד וחלוקה. ללא איחוד וחלוקה.	היתרים או הרשאות		
	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	פתח תקווה
	קואורדינטה X	189800
	קואורדינטה Y	667050

1.5.2 תיאור מקום
בעיר פתח תקווה בשטח התחום בין הרחובות ספיר, שיפר, גולומב, המכבים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית פתח תקווה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה	פתח תקווה
	רחוב	יוסף ספיר
	מספר בית	1,3,5,7,9,11,13,15,17,19
	רחוב	המכבים
	מספר בית	16,18,20
	רחוב	שיפר יצחק
	מספר בית	2,4,6,8,10,12
	רחוב	גולומב
	מספר בית	15,17,19
	רחוב	בוך ישי
	מספר בית	1,2,3,4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	מוסדר	חלק מהגוש	465-466 446-460 288-293	464, 688

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לא רלוונטי
---	-------------------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/2000 -	שינוי	כלל עירונית	י.פ. 4004	14 מאי 1992
פת/1268/30 -	שינוי		י.פ. 5518	10 אפריל 2006
פת/1206 -	שינוי		י.פ. 1154	28 ינואר 1965
פת/מק/2000ד -	כפיפות		י.פ. 4490	11 פברואר 1997
פת/2000א -	כפיפות		י.פ. 4745	28 אפריל 1999

הערה:

- (1) על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פי"ת מס' פת/2000 על תיקוניה, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה ונתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.
- (2) הוראות תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו יישארו בעינן למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	12.12.12		19		מחייב	הוראות התוכנית
		פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	07.11.12	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	07.11.12	1		1: 500	עפ"י הערה 1	נספח בינוי ופיתוח
		דגש הנדסה	10.04.13	1		1: 500	מנחה	נספח תנועה
		א.ש.ל. איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ	08.2008		30		מנחה	חוות הדעת הסביבתית

• הערה 1- מחייב לעניין קווי בניין, מספר המבנים, גובה ומספר קומות. יתרת הפרטים מנחים.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
				ועדה מקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה		רח' העלייה השנייה 1 פתח תקוה	03-9052286				

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				לא רלוונטי						

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	- עיריית פיית - קק"ל - פרטיים									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	דורון צפריר		פרתי צפריר אדריכלים בע"מ.		בן גוריון 1, בני ברק	03-6142142			info@fa-za.co.il
תנועה	מהנדס	דני פוכס		ד.ג.ש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ		בן גוריון 2, רמת גן	03-7554444			
פיתוח	אדריכל	שלומי זאבי		תכנון נוף בע"מ		ת.ד. 164, בני-עטרות	03-9733640			
מדידות	מודד	דן שלסינגר		שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ		החומה 12, א.ת.ח. ראשלי"צ	03-9523332			

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מתחם בינוי	שטח בתחום התכנית הכולל מגרש בניה וכן שטחים ציבוריים אחרים, עליהם יחולו הוראות סעיף 7.1.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

לאפשר פינוי ובניה חדשה ופיתוח בתחום התכנית ע"י שינוי תכנית מתאר מקומית פ"ת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי מיעוד מגורים ב' לאזור מגורים ד', סה"כ 201 יחידות דיור, שטח לבנייני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח.
- ב. שינוי מיעוד של שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ד' ודרך.
- ג. הרחבת דרכים.
- ד. הוראות להקמת בנייני מגורים ל 201 יח"ד ותוספת של 21 יח' במקרה של יוזמה משותפת לכלל שטח התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 22.175 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאר	מפורט				
			9261 מ"ר	15,054 מ"ר	24,315 מ"ר (שטח בניה עקרי)	מגורים
לפי 9 יח"ד/דונם			+88 יח"ד	כ-113 יח"ד	201 יח"ד	
			1,575 מ"ר	0	1,575 מ"ר (שטח בניה עקרי)	מבני ציבור

הערה: * במידה וקיימת סתירה בין המופיע בסעיף זה לבין המופיע בסעיפים 5 ו-6 יגברו הוראות ונתונים בסעיפים 5 ו-6.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד (קוד יעוד)
	זכות מעבר לרכב	2001,2002,2003	מגורים ד' (140)
	2001	101	מבנים ומוסדות ציבור (400)
		,154 ,153 ,152 ,151,150	שטח ציבורי פתוח (670)
		159,158 ,157 ,156 ,155	
		351	דרך מאושרת (820)
		301,302	דרך מוצעת (830)
		350,353	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ד'

שימושים	4.1.1
מגורים בלבד	א.
בקומות הקרקע ובמרתף יותרו שימושים לרווחת דיירי הבנין כגון : מועדון ספורט, חדרי כושר , בריכת שחיה , אולמות התכנסות , חדר משחקים וכיו"ב.	ב.
שימושים בקומות הקרקע: יותרו שטחי שירות משותפים לדיירי הבנין, כולל מבואות, חללים למתקני שירות, מחסנים משותפים.	ג.
שימושים במרתפים: חניה, מחסנים ושטחי שירות.	ד.

הוראות	4.1.2
גובה קומת הכניסה בבנין מגורים לא יפחת מ- 5 מ' ולא יעלה על 6 מ' .	א. גבהים
גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.3 מ' לקומה.	
תותר בניית קומת גג חלקית נוספת למגורים (או חדרים על הגג) וקומה טכנית מעליה.	ב. בניה על הגג
1. קוי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.	ג. קוי הבניין
2. קו בניין לקומת מרתף הינו קו בניין אפס ובהתאם לאמור בסי' 6.5.3.	
3. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין לעבר דרכים ושצ"פים, עד למרחק של 2 מ' מקו המגרש	
1. 20% משטח המגרש בקומת הקרקע יהי מיועד לגינון.	ד. גינון
2. תקרת המרתף העליון תחת השטח המגוון תותקן באופן המאפשר בתי גידול לנטיעות, במקומות שיידרש כך מאופי הפיתוח, בתיאום	

ה.	מרתפים	עם הגורם המקצועי במחלקת מהנדס העיר. תותר הקמת 3 קומות מרתפים בקו המגרש'.
ו.	גודל דירה מינימלי	גודל דירה לא יפחת מ- 70 מ"ר שטח עיקרי.
ז.	חלחול מי נגר	עפ"י סעיף 6.5.3

4.2 מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

- א. מוסדות חינוך, מועדוני נוער, מוסדות קהילתיים, מוסדות תרבות, רווחה ודת.
- ב. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט.
- ג. שימושים במרתפים: חניה, מחסנים ושטחי שירות לצורך השימושים המותרים באזור זה.

4.3 שטח ציבורי פתוח

4.3.1 שימושים

- א. מעבר ושהייה של הולכי רגל
- ב. נופש ונוי, גנים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחקים.
- ג. כיכרות, רחבות, שבילים להולכי רגל ואופניים, ריצוף, רצועות ירק, אמצעי הצללה.
- ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
- ה. שימושים נוספים לתא שטח 158: מעבר חופשי של רכב כיבוי אש אל מגרשי המגורים

4.4 הצעות מסילה במפלס הקרקע

4.4.1 הוראות

- א. על השטח האמור יכלו שימושים והוראות תמ"מ 12/3.
- ב. סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר על פי תמ"מ 12/3 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
- ג. לא תותר הנחת תשתיות ברצועה המיועדת לתוואי הרכבת הקלה, ברח' אורלוב, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות להיתר.
תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר (1)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות (2)				עיקרי
כמסומן בתסריט				3	18 ראה (4)		30	27	67	699	17870	6750	ראה (3)	3015	7705+400 (3)	2500	2001	מגורים ד'
									67	699	17870	6750	ראה (3)	3015	7705+400 (3)		2002	
									67	699	17870	6750	ראה (3)	3015	7705+400 (3)		2003	
כמסומן בתסריט				4			40			131	1975	1050	0	400	1575	1500	101	מבנים ומוסדות ציבור

הערות לטבלה:

(1) שטחי הבניה יחושבו עפ"י הפירוט בעמודת שטחי בניה במ"ר ולא עפ"י אחוזי הבניה.

(2) שטחי השירות כוללים ממ"ד, חדר מדרגות, מתקנים טכניים, מחסנים.

(3) בקומת הקרקע יותרו שטחים לרווחת דיירי הבנין כמפורט בסעיף 4.1.1 ב' ועד ל 400 מ"ר סה"כ למגרש. ניתן לנייד שטחים אלה כולם או מקצתם אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת. לא ניתן לנייד שטחים אלה למטרות אחרות.

(4) תותר בניית חדרים על הגג על פי פת/2000א בנוסף למפורט בטבלה.

(5) מרווח בין שני הבניינים לא יפחת מ- 20 מ'.

תוספת זכויות בשטח התכנית בגין יוזמה משותפת לכלל השטח.

כדי לעודד יוזמה משותפת לכלל שטח התכנית ע"י יזם אחד, תותר בנוסף למפורט בטבלה 5 בניה בהיקפים המפורטים להלן:

א. שטחי בניה עיקריים: 770 מ"ר למגרש (7 יח"ד), סה"כ לתכנית 2310 מ"ר.

ב. שטחי שרות על הקרקע: 320 מ"ר למגרש, סה"כ לתכנית 960 מ"ר.

ג. שטחי שרות מתחת לקרקע: 350 מ"ר למגרש, סה"כ לתכנית 1050 מ"ר.

ד. יותרו שינויים בחלוקת זכויות הבניה בין המגרשים בכפוף לסעיף 7.

ה. תותר הגבהת הבניינים או חלקם במגבלות המפורטות בחוק לעניין חריגה שאינה סטייה ניכרת.

תמריץ תוספת הבניה עבור יוזמה משותפת לכל שטח התכנית, תותנה בתנאים המפורטים בסעיף 7. תוספת יח"ד מעבר לאמור תהווה סטייה ניכרת כמפורט בסעיף 6.7.2.

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות (קוד 1)

- 6.1.1 גבהים - גובה קומת הכניסה בבנין מגורים לא יפתח מ- 5 מ' ולא יעלה על 6 מ'. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.3 מ' לקומה.
- 6.1.2 חומרי גמר - חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר קשיחים ועמידים באישור אדרי' העיר.
- 6.1.3 אשפה - חדרי אשפה ימוקמו בקומת הקרקע, כחלק אינטגרלי של המבנה. פינוי האשפה מקומות המגורים יעשה באמצעות פירי פינוי ודחסן בתיאום עם אגף תברואה.
- 6.1.4 מרפסות - תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין לעבר דרכים ושצ"פים, עד למרחק של 2 מ' מקו המגרש.
- 6.1.5 מסתורי כביסה - לא יותרו לכיוון רחוב ספיר, אלא באישור מהנדס העיר.
- 6.1.6 תותר הגבהת מעקות הגג עד לגובה 4 מטר מעל מישור הגג להסתרת מתקנים טכניים ומשיקולים עיצוביים.
- 6.1.7 תותר הקמת פרגולות באופן שמשללב בעיצוב המבנה, באישור מהנדס העיר.

6.2 דרכים, דרכים משולבות, תנועה וחניה (קוד 15)

- 6.2.1 הסדרי התנועה והחנייה, יהיו בהתאם לנספח התנועה, ובאישור רשות התמרור המוסמכת.
- 6.2.2 שינוי מיקום הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהוו שינוי לתכנית זו, למעט האמור בסעיף 6.2.11.
- 6.2.3 מקומות החניה ייקבעו עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולא פחות ממספר מקומות החניה שבטבלת ביקוש החניה אשר בנספח התנועה.
- 6.2.4 הועדה המקומית רשאית לקבוע מקומות חניה במספר העולה על התקן.
- 6.2.5 החנייה תוסדר לכל מגרש בתחמו.
- 6.2.6 מקומות החניה העל קרקעיים במגרש לא יעלו על מחצית ממקומות החניה המותקנים בו. יתרת מקומות החניה תהיה תת קרקעית.
- 6.2.7 במגרש 2001 תירשם זיקת הנאה לרכב לצרכי כניסה ויציאה לחניה (מסומן בתשריט בשיבוץ אדום). עבור מבנה הציבור במגרש 101, הערה תירשם בספרי רישום מקרקעין.
- 6.2.8 במקום המסומן בתשריט כדרך משולבת יותר מעבר של כלי רכב לתוך המגרש הסמוך. תנתן עדיפות לתנועת הולכי רגל ולפיתוח כחלק מהשצ"פ.
- 6.2.9 המרתפים יבנו באופן שיתאפשר ניקוז מי נגר וכן גינון ונטיעות בתחום המגרש, בהתאם לאמור בסעיף 6.5.
- 6.2.10 תותר הקמת 3 קומת מרתפים בקו המגרש.
- 6.2.11 לא תותר נגישות למגרשים מרחוב אבן ספיר.

6.3 פיתוח סביבתי (קוד 63)

- 6.3.1 הפיתוח והבינוי יעשה עפ"י ההוראות העקרוניות של נספח הבינוי והפיתוח המנחה. שינויים מהוראות הנספח מותרים באישור מהנדס העיר ובלבד שאינם חורגים מהוראות תכנית זו.
- 6.3.2 היתרי בניה בתחום התכנית מותרים באישור תכנית פתוח אשר תכלול פתרונות חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטארית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה כולל אמצעים לאצירת אשפה ופינויה עפ"י הנחיות אגף התברואה, מתקנים לאספקת גז, שבילים להולכי רגל ואופניים, שטח מגוון וכיוב'. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
- 6.3.3 במקרה של פיתוח בשלבים (בכפוף להוראות תכנית זו), יוכנו תכניות בינוי ופיתוח המציגות את שטח התכנית בשלבי הבינויים שלה וכן במצבה הסופי.

6.4 סידורי תברואה

- 6.4.1 תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
- 6.4.2 תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
- 6.4.3 במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבה של סלי אשפה ברחובות הפרטיות ולידי תיבות הדואר.

6.5 איכות הסביבה (קוד 2)

- 6.5.1 בפיתוח השטח יעשה שימוש בחומרי בנין ממוחזרים בהיקף שלא יקטן מ- 20% מהחומר הנדרש לפיתוח.
- 6.5.2 בקומת הקרקע יוכשר שטח מגוון לרווחת דיירי הבניין בהיקף שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש.
- 6.5.3 חלחול מי נגר:
- א. קליטת מי גשמים ומי מרזבי גגות לשטח מחלחל ויעשו בתחום המגרשים או בתחום השצ"פ מצפון להם ולא יוזרמו למערכות הניקוז העירונית.
 - ב. יותקן שטח מחלחל לא בנוי בתחום המגרש ואו בתחום השצ"פ הסמוך אליו אשר יהיה מגוון או מכוסה בחומר חדיר למים (תצץ, טוף, חלוקי נחל וכדומה) ושיפועי המגרש יובילו אליו.
 - ג. בשטחים מכוסים בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולים.
 - ד. בריצוף החנייה יעשה שימוש בריצוף גנני המאפשר חלחול.
 - ה. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר (תצץ, טוף, חלוקי נחל) ושיפועי המגרש יובילו אליו.
 - ו. יש להפוך את מגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו.
 - ז. ניתן לבנות בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.
 - ח. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות

ושיפועים מתוכננים בחצר.

- ט. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח חדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- י. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.

6.5.4 רעש:

- א. חדרי המגורים וחדרי השינה בדירות שבתחום התכנית ימוגנו אקוסטית ע"פ הדרישות המפורטות במסמך 'קריטריונים לרעש מדרכים' של הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מדרכים – פברואר 1999. וכפי שיקבע בהנחיות יועץ אקוסטי כחלק מבקשה להיתר הבניה.
- ב. בכל מקרה ישמרו הכללים הבאים:

- גובה הפתחים של דירת המגורים התחתונה מעל מפלס הקרקע לא יפחת מ 6 מ'.
- בחזיתות חדרי המגורים הפונים לכיוון דרום מזרח ודרום מערב בכל הקומות, וכן בחזיתות אחרות עד לקומה ה-14 ינתן טיפול אקוסטי למעטפת המבנה. הטיפול יכלול התקנת חלונות ודלתות בעלי כושר בידוד אקוסטי משופר, מערכות מיזוג אוויר וכיוב', הכל ע"פ הנחיות היועץ האקוסטי.
- לדירות המגורים שמעל לקומה זו, ניתן להמנע ממיגון אקוסטי כאמור. לעת מתן היתר הבניה ייבחנו על ידי מהנדס העיר/ היחידה הסביבתית של עיריית פ"ת נקיטת אמצעים אחרים להפחתת הרעש כגון:
 - התקנת אלמנטים טרומיים לשם 'הצללה אקוסטית' על הפתחים.
 - בניית מרפסות עם מעקות קשיחים. ציפוי תקרות המרפסת בחומרים בעלי תכונות 'בליעה אקוסטית'.
 - התקנת חלונות עם פתיחה עילית.
- לחזיתות מבנה הציבור ינתן טיפול אקוסטי כמפורט בנספח הדעת הסביבתית.
- תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבור יהיה הגשת דו"ח אקוסטי שיבחן את השפעת המבנה המתוכנן על סביבתו ויכלול פתרונות לעמידה בתקנים. הדו"ח יוגש לאישור האגף לאיכות הסביבה בעירייה.

6.5.5 יעשה שימוש בחומרי גמר במודעות לאיכות הסביבה בהתאם לטכנולוגיות הסביבתיות הקיימות להפחתת השימוש בחומרים רעילים.

6.5.6 הנחיות לניהול האתר בתקופת הבנייה:

- א. מניעת היווצרות אבק ע"י שימוש בשרוולים ובמסך בעת פינוי פסולת ובטיפול בדרכי גישה לאתר כדי למנוע ענני אבק מנסיעת כלי רכב עליהם.
- ב. פסולת הבניין שתיווצר במתחם כתוצאה מהריסת המבנים הקיימים תיגרס בשטח ולפחות 20% ממנה יוחזר לשימוש באתר לשימושים שונים, למשל, מצעים לפיתוח.
- ג. תנאי להיתר הריסת המבנים הקיימים יהיה הגשת תוכנית למניעת מפגעים מהריסה לאשור האגף לאיכות הסביבה, וכן, פירוט השימוש העתידי בפרויקט החדש 20% מפסולת הבניין שתיגרס.

ד. פסולת הבניין שתיווצר באתר תפונה לאתר מורשה בהתאם לנוהל להיתרי בניה ובאשור האגף לרישוי ופקוח על הבנייה.

6.6 חלוקה ורישום (קוד 29)

6.6.1 תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ע"י הוועדה המקומית.

6.6.2 תנאי לטופס 4 הוא הכנת תשריט לצרכי רישום לאישור המנהל ע"פ פקודת המדידות בהתאם לסעיף 125 (א) לחוק התכנון והבניה.

6.7 סטייה ניכרת (קוד 50)

6.7.1 אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא יחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה – 1965.

6.7.2 העלאת מספר יחידות הדיור מעל ל-29 יח"ד לדונם נטו תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

6.8 בטיחות טיסה (קוד 12)

6.8.1 היתרי בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

6.8.2 הקמת עגורנים ומנופים בתחום תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.9 חשמל (קוד 13)

6.9.1 חדרי טרנספורמציה יותרו במרתפים תת קרקעיים בתחום המגרשים בתאום ובאישור חח"י והיח' הסביבתית של פ"ת.

6.10 היטל השבחה

6.10.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.11 רישום שטחים ציבוריים (קוד 69)

6.11.1 השטחים הציבוריים ירשמו ע"י הרשות המקומית במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתאושר בוועדה המקומית ומכותה של תכנית זו.

6.11.2 תנאי להוצאת היתר בניה הוא הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית פ"ת.

6.12 חובה לניהול מבנה

6.12.1 למבנים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה, ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק לעשר שנים לפחות. תנאי למתן טופס 4 – תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.

6.13 הוראות שימור והעתקת עצים בוגרים

6.13.1 העצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי הוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפול הנדרשים לקיום הצמחייה.

6.13.2 תנאי להיתר במבנים הסמוכים לעצים לשימור/להעתקה- תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית, במידה ולא יתאפשר, הם יועתקו למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם שפי"ע, על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.

6.13.3 על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.13.4 תנאי להיתר בניה – הכנת תכנית פיתוח נופי כולל עצים בערך חלופי לעצים שנעקרו.

6.14 חומרי חפירה ומילוי

6.14.1 ככל, שידרש, לצורך הקמת הפרוייקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, יוצג בפני מהנדס הוועדה המקומית טרם מתן היתר הבניה, פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן, היקף החפירה, הצגת שלבי ביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 על שינויו. לפתרון הנ"ל תתוסף חו"ד היח' הסביבתית של עיריית פ"ת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע - חלוקה למתחמים ושלבי פינוי ופיתוח

תחום התכנית מחולק ל-3 מתחמי פינוי כמפורט בתשריט: מתחם א', ב' ו ג'. כל מתחם פינוי כולל בתוכו מגרש בניה וכן שטחים ציבוריים. בניה בתחום כל מתחם מחייבת פינוי מלא של המבנים והחפצים בתחומו ופיתוח מלא של שטח המתחם, על פי השלבים המפורטים בסעיף זה. שלבי הפינוי והפיתוח יהיו כמפורט להלן:

- 7.1.1 היתר בניה לכל בנין יותנה בפינוי מלא של המבנים הקיימים בתחום מגרש המגורים המצוי במתחם.
- 7.1.2 טופס 4 לבניין יותנה בפינוי מלא (או ערובות לפינוי מלא לשביעות רצון מהנדס העיר) של כל שטח מתחם הפינוי, בו מצוי המגרש, כולל שטחי ציבור, כמפורט בתשריט.
- 7.1.3 עד להשלמת ביצוע התכנית במלואה תותר כניסה זמנית של כלי רכב למגרשים, שלא במקום המצוין בתשריט.
- 7.1.4 מהנדס העיר רשאי להתנות היתר בניה במתן מעבר זמני לרכב בין מגרשים שכנים.
- 7.1.5 כדי לעודד ביצוע מתואם ומשותף של כל מתחמי הפינוי ע"י יזם אחד, תותר תוספת של שטחי בניה ויחיד כמפורט בסעיף 5 בתנאים הבאים:
- א. ניתנה התחיבות לוועדה המקומית ע"י יזם אחד לפתח אל כל מתחמי התכנית.
- ב. הוגשה ע"י היזם לוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח הקובעת את שלבי הפינוי והפיתוח לכל שטח התכנית. התכנית תכלול עקרונות לבניה בשלבים באופן המבטיח ביצוע מלא של הפינויים בשטח כל התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ג. במסגרת תכנית הפיתוח כאמור תותר העברת זכויות בניה בין המתחמים באופן שיובטח פינוי מהיר ומלא של כלל שטח התכנית.
- ד. היתר הבניה האחרון לשטח התכנית יכלול בנייה בהיקף שיבטיח השלמת כלל הפינויים בשטח התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ה. זכויות הבניה המתווספות כתמריץ בגין היוזמה המשותפת לכלל התכנית יינתנו בהיתר הבניה האחרון בתחום התכנית, וכתנאי להשלמת כל הפינויים במתחם.

7.2 שלבי ביצוע - חלוקה למתחמים ושלבי פינוי ופיתוח

תנאים להיתרי בניה בתחום התכנית יהיו להלן:

- 7.2.1 איחוד וחלוקה של שטח התכנית כמפורט בסעיף 6.6.
- 7.2.2 פינוי והריסה של מבנים במתחם הפינוי כמפורט בסעיף 7.1.
- 7.2.3 אישור האגף לאיכות הסביבה בעירייה כמפורט בסעיף 6.5.
- 7.2.4 תנאי להיתר בניה במגרש 2001 יהיה רישום הערת אזהרה לזיקת מעבר במקום המסימן לכך בתשריט עבור מגרש 101.

- 7.2.5 רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין כי השטחים לרווחת הדיירים הינם חלק מהרכוש המשותף.
- 7.2.6 במידה ותדרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין.

7.3 מימוש התכנית

- 7.3.1 אם לא תחל בנייתו של המבנה הראשון תוך 6 שנים מיום אשור של תוכנית זו יתבטל תוקף התכנית מאליו וזכויות הבניה יחזרו להיות עפ"י התכניות הקיימות בשטח טרם אישורה של תוכנית זו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
				ועדה מקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
לא רלוונטי					
					בעלי עניין בקרקע
					עורך התכנית
		פרחי צפיר אדריכלים בע"מ ח.פ. 510702735 בן גוריון 1 בני ברק 51201 טל: 03-5142142 פקס: 03-5142141	07645914	אדריכל דורון צפיר	