

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0096990

פת/מק/1601/א - "הקריה האקדמית" פתח תקוה

מרכז

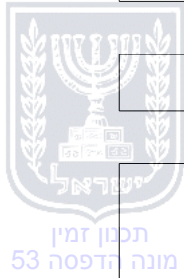
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. בשטח התכנית חלה תכנית פת/1601 אושרה ב-27.7.2011 (י.פ. מס' 6270), הכוללת:
 - שכונת מגורים בת 1,281 יח"ד ומנגנון לחישוב תוספת יח"ד קטנות.
 - "קריה אקדמית" הכוללת: מוסדות חינוך עירוניים, מוסד להשכלה גבוהה ומוסדות תרבות, קהילה וספורט.
 - דרכים, שטחים פתוחים (שצ"פים ושפ"פים) ושטחים למבני ציבור.
2. התכנית שאושרה לא כללה טבלת לוח הקצאות וטבלת איזון ונקבע בה כי תוכן תכנית איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק עפ"י תכנית בנין עיר מקומית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
3. לפיכך, עיקרה של תכנית זו הינו הכנת לוח הקצאות וטבלת איזון ושינויים בבינוי ובהוראות התכנית כמשתמע מכך.
4. התכנית אינה משנה את מיקומם ושטחם של יעודי הקרקע השונים ואינה מוסיפה שטחי בנייה מעבר לסה"כ שטחי הבנייה המאושרים בתכנית פת/1601.
5. השוני בשטחים בין "מצב מאושר" ל"מצב מוצע" כמופיע בסעיף 3.2 ("טבלת שטחים") נובע מההפרש שבין תכנית המדידה ושטחי החלקות הרשומות לבין שטחי הפוליגונים במחשב שחושבו עפ"י דרישות המבא"ת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

פת/מק/1601/א - "הקריה האקדמית" פתח תקוה

מספר התכנית	410-0096990
-------------	-------------

שטח התכנית	154.242 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** פתח תקוה

קואורדינאטה X 186895

קואורדינאטה Y 665634

1.5.2 תיאור מקום

רצועת מגרשים המשתרעת בין דרך רבין ממזרח לרח' השחם ממערב, מ"יכין סנטר" בצפון ועד רח' הנשיא-הגבול עם גבעת שמואל בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	דרך יצחק רבין		
פתח תקוה	דרנגר טובה ושמשון		
פתח תקוה	הנשיא טרומן		
פתח תקוה	שחם		

שכונה רמת סיב, פתח תקוה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6372	מוסדר	חלק	4, 9-11, 248, 251,	438
6393	מוסדר	חלק	253, 257, 259	26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
פת/1601	2001 - 6008

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גבעת שמואל

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1601	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/1601 ממשיכה לחול.	6270	5656	21/07/2011
פת/ 2000	כפיפות	פת/2000 על תיקוניה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/2000 על תיקוניה ממשיכה לחול.	4004	3167	14/05/1992



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוחנן לביא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יוחנן לביא		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		45	28/08/2019	לב שאול	09: 46 01/09/2019	לוח הקצאות וטבלת איזון	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	15/08/2019	לביא יוחנן	16: 16 27/08/2019	נספח בינוי מנחה למעט קווים בניין שהם מחייבים	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500		27/08/2019	יצחק מאירסדורף	12: 30 28/08/2019	נספח תנועה-קומת מרתף. הנספח הינו מחייב לעיניין תקן החניה.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500		27/08/2019	יצחק מאירסדורף	12: 32 28/08/2019	נספח תנועה-קומת קרקע. הנספח הינו מחייב לעיניין תקן החניה.	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 1		05/03/2013	יוחנן לביא	12: 24 09/06/2013	טבלת שטחים-מצב מאושר לפי תכנית מאושרת פת/1601	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	21/10/2012	לביא יוחנן	11: 04 07/04/2013	תשריט מצב מאושר לפי תכנית מאושרת פת/1601	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה	פתח תקוה	העליה השניה	1	03-9052612		levip@ptikva.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה	פתח תקוה	העליה השניה	1	03-9052612		levip@ptikva.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוחנן לביא	34717	י.לביא אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	תל אביב- יפו	ליפסקי לואי	10	03-6020115	03-6020067	laviey11@gmail.com
	מודד	נתן וקס	550	נתן וקס בע"מ	תל אביב- יפו	ברודצקי	22	03-6427755	03-6415304	vax@vax.co.il
	שמאי	שאול לב	273		רמת גן	ז'בוטינסקי	33	03-5755571	03-5759987	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	יצחק מאירסדורף	14142	י.מ. מהנדסים	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6966122		imce@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
"אזור לבניה נמוכה"	מגרשים 301-307 (מתחמים A ו-B כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי) אשר להם הוראות בניה מיוחדות המופיעות בסעיף 3.4.1.2.
"בנייה משותפת"	בנייה משותפת תחשב כאשר בשני מגרשים או ביותר ובהסכמת כל בעלי הקרקע של מגרשים אלו יתוכננו הבניינים כמכלול אחד, יוצא להם היתר בנייה אחד והם ייבנו בו זמנית. שינוי מהתנאים הנ"ל יהווה סטייה ניכרת.
"דירה רגילה"	דירה אשר שטחה עולה על 67 מ"ר שטח עיקרי ושאינה דירת גג.
"דירה/יח"ד קטנה"	דירה אשר שטחה העיקרי הינו בין 60 - 67 מ"ר.
"דירת גג"	דירה עם מרפסת גג פתוחה לשמיים בשטח מרפסת מינימלית של 15 מ"ר שבמפלס שמעל הדירה בנוי רק ח. יציאה על הגג ו/או מרפסת גג פתוחה לשמיים. מעל מרפסת הגג תיאסר כל בנייה והיא תהיה פתוחה עד רום השמיים.
"חדר גג"	חדר עם מרפסת גג פתוחה לשמיים בשטח מרפסת מינימלי של 15 מ"ר. חדר הגג יהיה מחובר לדירה שמתחתיו באמצעות מדרגות פנימיות. חדר זה יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת. מעל חדר גג לא תותר כל בנייה נוספת למעט חדרים טכנים השייכים לכל הבניין.
"קומת יציע"	קומת ביניים חלקית בחלל קומת קרקע שגובהה למעלה מ-6.0 מ', ושטחה העיקרי אינו עולה על 50% מסה"כ שטח קומת הקרקע. מותר בה: מגורים, חדר כושר, מחסנים וחדרים טכניים, הכל במסגרת זכויות הבנייה המותרות (מס' יח"ד ושטחי בנייה) כמופיע בסעיף 5.
"קיר משותף"	בנייה בקו בנין 0 בין שני בניינים ו/או מגרשים צמודים עד גובה 9 מ', בהסכמת כל בעלי הקרקע של שני הבניינים/מגרשים.
"תכנית בינוי"	תכנית זו תוכן למגרש/ים לצורך תפיסה תכנונית כוללת כמפורט בסעיף 3.6.12. אישור התכנית יהיה בסמכות מהנדס העיר.
"תכנית פיתוח"	תכנית כוללת לכל שטח התכנית ו/או לחלק מהתכנית באחד משני חלקיה: החלק שמצפון לרחוב דרנגר (ה"קריה האקדמית") והחלק שמדרום לרחוב דרנגר (שכונת המגורים). תכנית הפיתוח תכלול את כל האמור בסעיף 3.6.12. אישור התכנית יהיה בסמכות מהנדס העיר.
"תכנית תשתיות"	תכנית כוללת לכל שטח התכנית ו/או לחלק מהתכנית באחד משני חלקיה: החלק שמצפון לרחוב דרנגר (ה"קריה האקדמית") והחלק שמדרום לרחוב דרנגר (שכונת המגורים). תכנית הפיתוח תכלול את כל האמור בסעיף 3.6.12. אישור התכנית יהיה בסמכות מהנדס העיר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הכנת לוח הקצאות וטבלת איזון במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלי עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. שינויים בבנייה ובהוראות התכנית ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה המותרים וללא שינוי במיקום ובשטחם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) הכנת לוח הקצאות וטבלת איזון במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' סעיף 62.א.א. (א) (1) לחוק.

(2) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים בהתאם לסעיף 62.א.א. (א) (5) :

(א) תוספת ושינוי במספר הקומות של הבניינים בהתאם לסעיף 62.א.א. (א) (5).

(ב) תוספת קומת מרתף מ-1 ל-2 קומות מרתף בהתאם לסעיף 62.א.א. (א) (5) לצורך עמידה בתקן חנייה.

(ג) שינוי בקווי הבניין בהתאם לסעיף 62.א.א. (א) (4).

(3) חלוקה שונה של שטחי בניה ומספר יחידות הדיור בין המגרשים ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיפים 62.א.א. (א) (6) ו-(8).

(4) הוראות בדבר איחוד מגרשים, בנייה בקיר משותף (קו בניה 0) עד גובה 9 מ' והקמת מספר בניינים במגרש לפי סעיפים 62.א.א. (א) (5) (7) ו-(9).

(5) קביעת סה"כ מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית ל-1,418 יח"ד. תוספת מעבר ל-1418 יח"ד תהווה סטייה ניכרת.

(6) קביעת מספר יחידות הדיור וחלוקתן לפי סוגי הדירות: דירות רגילות (כולל דירות גג) ודירות קטנות למגרשים השונים.

(7) הוראות בדבר העברת שטחים בין הקומות בבנייני המגורים, כולל אל ומ-דירות הגג וחדרי הגג.

(8) קביעת הוראות בינוי לאזור לבניה נמוכה - מגרשים 301-307 (מתחמים A ו-B כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי) בדבר העברת שטחים עיקריים מהמרתף לקומת יציע בלבד, בדבר חתך מחייב ובדבר סטייה ניכרת באשר לתוספת קומות.

(9) הקטנת המרחק של חדרי הגג ממעקות הגג הצידיים מ-2.0 מ' ל-1.3 מ'.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209, 210, 211A, 212, 213A, 301 - 307
מבנים ומוסדות ציבור	4 - 2
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
שטח ציבורי פתוח	509 - 501
שטח פרטי פתוח	201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 211B, 213B, 401B, 402B
דרך מאושרת	610 - 601
מגורים ומסחר	401A, 401C, 402A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	202B
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	602
גבול מתחם	מגורים ד'	307 - 301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	401A, 402A
להריסה	מגורים ד'	211A
להריסה	שטח פרטי פתוח	211B
קו חשמל מתח עלין ת"ק	דרך מאושרת	610, 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	609 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	4 - 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209, 210, 211A, 212, 213A, 301 - 307
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	401A, 401C, 402A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 211B, 213B, 401B, 402B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	509 - 501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	35,562	23.07
מגורים ב' מיוחד	7,997	5.19

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	27,074	17.56
מגרש מיוחד	7,882	5.11
שטח לבנין ציבור	27,852	18.07
שטח לבנין ציבורי מיוחד	30,000	19.46
שטח פרטי פתוח	8,430	5.47
שטח ציבורי פתוח	9,366	6.08
סה"כ	154,163	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35,506.44	23.02
מבנים ומוסדות ציבור	27,865.58	18.07
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	30,030.56	19.47
מגורים ד'	35,104.37	22.76
מגורים ומסחר	7,891.57	5.12
שטח פרטי פתוח	8,411.98	5.45
שטח ציבורי פתוח	9,431.06	6.11
סה"כ	154,241.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בנייה משותפת במגרשים 201A-213A : במקרה של בנייה משותפת של שני מגרשים או יותר תותר במסגרת היתר בנייה הפחתה של עד 20% בקווי הבניין בין הבניינים ללא פרסום הקלה ובתנאי שהבנייה המשותפת תציע איכויות תכנוניות שיתרמו לסביבה כגון יצירת מרחבים פתוחים/מגוונים המהווים תוספת משמעותית לאחוזי הגיבון הנדרשים ובתנאי אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי כאמור בסעיף 6.12.ב.
ב	הנחיות מיוחדות אזור לבניה נמוכה - מגרשים 301-307 (מתחמים A ו-B כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי) (1) שטח עיקרי במרתפים : א) תותר הצמדת שטח עיקרי של 50 מ"ר במרתף העליון לדירות הקרקע/הגן בלבד מעבר לשטחים המפורטים בטבלה בסעיף 5 ובתנאי שיהיה חיבור באמצעות מדרגות פנימיות בין הדירה למרתף המוצמד. העברת שטח זה, 50 מ"ר, לקומות אחרות שאינן קשורות לדירות הקרקע/הגן תהווה סטייה ניכרת. הכניסה לשטח המוצמד במרתף תהיה מהקומה שמעליו באמצעות מדרגות פנימיות בכפוף לדרישות כיבוי אש ושטח זה לא יהווה יחיד נפרדת. בכל מקרה לא תותרנה יותר מ-3 דירות גן בכל מגרש. שינוי מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. ב) לדירות הקרקע/הגן ולהן בלבד תותר העברת השטח העיקרי של 50 מ"ר מהמרתף לק. היציע. הגישה לקומת היציע תהיה מקומת הקרקע באמצעות מדרגות פנימיות בלבד, בכפוף לדרישות כיבוי אש. שטח ק. היציע לא יהווה יחיד נפרדת. שינוי מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. (2) גובה בינוי : א) כללי : עקב החשיבות של החלל האורבני-ציבורי הלינארי במרכז של שכונת המגורים, המתוחמת בצד מערב בשורת מגדלים, רואה הועדה המקומית חשיבות רבה בשמירה על גובה הבינוי הנמוך של המגרשים 301-307 (אזור לבניה נמוכה) שבדופן המזרחי של השכונה . ב) סטייה ניכרת : - חתך ב-ב המופיע בנספח הבינוי הינו מחייב בכל הנוגע לאזור לבניה נמוכה (מגרשים 301-307 - מתחמים A ו-B כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי). - תוספת קומות או/ו שינוי בחתך ב-ב יהוו סטייה ניכרת. ג) סעיפים אלו גוברים על כל הוראה סותרת בתכנית זו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	נופש ונוי, גנים לציבור, חורשות ושדרות, מגרשי משחקים, ככרות, שבילים להולכי רגל ואופניים, פיסול חוצות.



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	חניה לא תותר חניה מתחת לשצ"פים.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים גינון, עצים ופיתוח, שבילים ודרכי גישה מגוננים.
4.3.2	הוראות
א	חניה לא תותר חניה על קרקעית אלא תת-קרקעית בלבד. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
ב	פיתוח סביבתי (1) תכנון, ביצוע ותחזוקת השפ"פ יהיו באחריות בעלי המגרש/יזמי המגרש לו שייך השפ"פ. (2) תנאי להוצאת היתר בנייה למגרש עם שפ"פ יהיה אישור תכנית פיתוח הכוללת הוראות בדבר תכנון השפ"פ לאישור מהנדס העיר. (3) לא תותר הקמת גדרות בתחום השפ"פ. (4) במקרה שהשפ"פ והשצ"פ גובלים יהיה ביניהם הפרש מפלסים, וכן תהיה הפרדה פיסית וויזואלית באמצעות פיתוח כגון גינון, מסלעה וכיוצ"ב. לא יהיה מעבר מהשצ"פים לשפ"פים.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים דרך עפ"י חוק התכנון והבנייה ובין היתר: - כבישים, שבילי אופניים, מדרכות, חניות, עצים, גינון ופיתוח. - מתקני תשתית הקשורים בשירותים ציבוריים כגון: חשמל, ניקוז, ביוב, תקשורת וכיוצ"ב, הכל עפ"י היתר כדין. - רצועה למובל שפכים עפ"י תמ"א 34 בדרך רבין.
4.4.2	הוראות
4.5	מגורים ומסחר
4.5.1	שימושים א. קומות המסחר (שתי קומות ראשונות): מסעדות, בתי קפה, מועדונים, בנקים, מסחר קמעונאי, מרכול, סניף דואר, מכבסה, מכון כושר, משרדים, מרפאות וקליניקות, הכל באישור היחידה לאיכות הסביבה פ"ת. ב. קומות מגורים (מעל שתי קומות ראשונות מסחר): מגורים.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי קולונדה: תותר בניית קולונדה בקומת הקרקע בקו בניין 0 וברוחב 4 מ' מעבר למניין שטחי הבנייה. במידה ותיבנה קולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.

4.5	מגורים ומסחר
ב	זיקת הנאה (1) בתשריט, בנספח הבינוי ובנספח התנועה מסומנים שטחים ומעברים עם זיקות הנאה לציבור וכן זיקות הנאה הדדיות בין מגרשים 401 ו-402. (2) תירשמה זיקות הנאה כתנאי לקבלת היתר/י בניה כמפורט בסעיף 6.13 (תנאים למתן היתרי בניה).
ג	הנחיות מיוחדות (1) במקרה של בנייה משותפת למגרשים 401 ו-402 ובתנאי הסכמת כל הבעלים של שני המגרשים, יותר במסגרת היתר בנייה אחד שינוי בתכנית הבינוי בכל בנוגע לקווי הבנין שאינם פונים לרחובות, מספר הבניינים, מיקום החנייה המסחרית, המעברים והגישות להולכי רגל ולכלי רכב. הכל בכפוף לאישור מהנדס העיר ולהוראות תכנית זו ובתנאי שתישמר הנגישות בין השפ"פ לחנייה המסחרית. (2) שלבי ביצוע תירשמה הערות אזהרה בטאבו לצורך הבטחת הביצוע בנפרד לכל אחד מהמגרשים, כמפורט בסעיף 6.13 (תנאים למתן היתרי בניה).
ד	תכנית בינוי לא יינתן היתר בנייה לבניינים במגרש למגורים ומסחר ללא הגשת תכנית בינוי כוללת לשני המגרשים (מגרשים 401 ו-402). התכנית תכלול: בינוי ועיצוב ארכיטקטוני הכולל פריסת חזיתות ותלת מימד, פירוט סוגי וגווני חומרי הגימור שיהיו כולם מסוג וחומר עמיד (יותר גמר בטון מעובד/צבוע ו/או טיח עמיד למרפסות ולבליטות), פתרון ארכיטקטוני למסתורי כביסה ומזגנים הכולל פתרונות לניקוז ולאקוסטיקה, תכנית פיתוח/נוף, דרכי גישה להולכי רגל ולכלי רכב, חנייה עילית/מסחרית, פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכד'. תכנית הבינוי, שיגיש המגרש הראשון מבין השניים להיתר בנייה, יחייב את שני המגרשים. עם זאת, למגרש השני שיגיש היתר בנייה יותר לבצע שינויים הנוגעים למגרשו בתנאי אישור היחידה לאיכות הסביבה פ"ת ומהנדס העיר.

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים מגרשים 2, 3, 4: (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 2 בלבד. (8) בתי קפה ומזנונים לשירות משתמשי ומבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהמבנה יותרו במגרש 2 בלבד בשטח עיקרי מרבי של 3% מסה"כ השטח העיקרי אשר יחולק בין המבנים השונים במתחם.
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

מבנים ומוסדות ציבור	4.6
תנאים למתן היתרי בניה (1) תנאי להוצאת היתר בניה לבנין ציבור יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל המגרש בו מבוקשת הבנייה לאישור הועדה המקומית ובדיקת ההיבטים הסביבתיים לאישור אגף איכות הסביבה בפ"ת. (2) תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 2 יהיה תכנון כולל במשותף עם מגרש 1 שביחד מהווים את "הקריה האקדמית" כמפורט בסעיף 6.18.	א
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.7
שימושים	4.7.1
מגרש 1 : (1) מוסד להשכלה גבוהה המוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה בלבד. (2) מוסדות חינוך על מתקניהם. (3) מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים. (4) בתי תרבות ומוסדות קהילתיים. (5) בתי כנסת (לרבות מקוואות). (6) מגרשי ומתקני חניה. (7) מגרשי ומתקני ספורט לרבות בריכת שחיה לפי תכנית בינוי. (8) בתי קפה ומזנונים לשירות משתמשי ומבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהמבנה. (9) מסוף אוטובוסים/מוניות (מסומן כסמל בתשריט): - חניון לרכב ציבורי ולרכב פרטי. - השימושים המותרים יהיו על פי תכנית פת/1601.	
הוראות	4.7.2
תנאים למתן היתרי בניה תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 1 יהיה תכנון כולל במשותף עם מגרש 2 שביחד מהווים את "הקריה האקדמית" כמפורט בסעיף 6.18.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
						7686.17	601		דרך מאושרת
						2713.94	602		דרך מאושרת
						1015.19	603		דרך מאושרת
						4070.08	604		דרך מאושרת
						114.43	605		דרך מאושרת
						1616.16	606		דרך מאושרת
						1016.45	607		דרך מאושרת
						16353.9	608		דרך מאושרת
						720.76	609		דרך מאושרת
						200.24	610		דרך מאושרת
1	6		22180	0	11637	23274	22177.78	2	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		2810	0	1476	2952	2808.15	3	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		2890	0	1509	3019	2879.65	4	מבנים ומוסדות ציבור
2	8		60060	0	18100	36200	30030.56	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
2	16	66	3840	0	3670.5	7161	1920	201A	מגורים ד'
2	15	67	3537	0	3528.2	6856	1768	202A	מגורים ד'
2	15	55	3718	0	2950	5735	1859	203A	מגורים ד'
2	16	60	3691	0	3176.3	6186	1816	204A	מגורים ד'
2	17	64	3056	0	3393	6593	1503	205A	מגורים ד'
2	17	64	2911	0	3392.3	6592	1431	206A	מגורים ד'
2	19	74	3678	0	3820.5	7438	1836	207A	מגורים ד'
2	22	87	4090	0	4599.2	8959	2043	208A	מגורים ד'
2	26	130	5204	0	6920	13467	2598	209	מגורים ד'
2	22	87	4951	0	4609.2	8979	2475	210	מגורים ד'
2	26	111	4067	0	6176	12037	2034	211A	מגורים ד'
2	27	114	5753	0	6321.8	12294	2877	212	מגורים ד'
2	26	98	5692	0	5238.7	10198	2848	213A	מגורים ד'
2	5	21	2324		1248.5	2497	1162	301	מגורים ד'
2	5	21	2259		1248.5	2497	1129	302	מגורים ד'
2	5	21	2259		1248.5	2497	1111	303	מגורים ד'
2	5	21	2263		1248.5	2497	1113	304	מגורים ד'
2	5	21	2304		1248.5	2497	1133	305	מגורים ד'

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2	5	21	2309		1248.5	2497	1154	306		מגורים ד'
2	5	23	2303		1367.5	2735	1151	307		מגורים ד'
2	23 (1)	92	6113	0	5060.6	9758	3056	401A	מגורים	מגורים ומסחר
	2		0	0	937.5	1875		401A	מסחר	מגורים ומסחר
2	0	0	884	0	0	0	441.99	401C		מגורים ומסחר
2	25 (2)	100	8786	0	5578	10795	4393	402A	מגורים	מגורים ומסחר
	2		0	0	562.5	1125		402A	מסחר	מגורים ומסחר
2	0		1144	0	0	0	(3) 571.94	201B		שטח פרטי פתוח
2	0		1076	0	0	0	(4) 538.02	202B		שטח פרטי פתוח
2	0		800	0	0	0	(5) 399.96	203B		שטח פרטי פתוח
2	0		1382	0	0	0	(6) 691.07	204B		שטח פרטי פתוח
2	0		1938	0	0	0	(7) 969.16	205B		שטח פרטי פתוח
2	0		1891	0	0	0	(8) 945.64	206B		שטח פרטי פתוח
2	0		926	0	0	0	(9) 462.95	207B		שטח פרטי פתוח
2	0		1642	0	0	0	(10) 820.88	208B		שטח פרטי פתוח
2	0		2379	0	0	0	(11) 1189.42	211B		שטח פרטי פתוח
2	0		1702	0	0	0	(12) 851.12	213B		שטח פרטי פתוח
2	0		1693	0	0	0	(13) 846.29	401B		שטח פרטי פתוח
0	0		251	0	0	0	(14) 125.47	402B		שטח פרטי פתוח
							337.92	501		שטח ציבורי פתוח
							3439.39	502		שטח ציבורי פתוח
							634.91	503		שטח ציבורי פתוח
							202.94	504		שטח ציבורי פתוח
							917.79	505		שטח ציבורי פתוח
							205.12	506		שטח ציבורי פתוח
							1748.15	507		שטח ציבורי פתוח
							936.49	508		שטח ציבורי פתוח
							1008.39	509		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) שטחי השירות כוללים בין היתר: מרחבים ממוגנים, מערכות טכניות, מחסנים, מבואות, מעברים, חדרי מדרגות ומתקני שירות הכל עפ"י חוק. תותר קומת עמודים מפולשת לא סגורה בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה.

(ב) תותר העברת יחידות דיור ושטחי בנייה בין מגרשי המגורים במסגרת סה"כ מספר יחידות הדיור בתכנית בתנאי הסכמת כל הבעלים של המגרשים בהם תתבצע ההעברה עד ל 5% ממספר סה"כ יחידות הדיור של המגרשים בהם תתבצע ההעברה ובתנאי שתישמרנה הוראות תכנית זו.

- ג) גובה הבניינים: בטבלה מצוין מספר הקומות המלאות. ניתן להוסיף קומת קרקע/עמודים, דירות גג, חדרי יציאה לגג וגג עליון-טכני ובתנאי שהגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על 135 מ' מעל פני הים. במידה וישונו התקנות עפ"י דרישת הרשות המוסמכת ניתן יהיה לחרוג מהגובה המצוין. הנ"ל לא יהווה סטייה ניכרת.
- ד) מספר יח"ד הקבועות בטבלה כוללת דירות רגילות (כולל דירות גג) ודירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9. כמות יח"ד מכל סוג מפורטת בסעיף 6.18. שינוי בסך כל הדירות הרגילות כולל דירות גג (1,158 יח"ד) ו/או בסך כל הדירות הקטנות (260 יח"ד) יהווה סטייה ניכרת.
- ה) קווי הבניין כמופיע בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל 2 קומות ראשונות מסחר.
- (2) מעל 2 קומות ראשונות מסחר.
- (3) השפ"פ משתייך למגרש מגורים 201A.
- (4) השפ"פ משתייך למגרש מגורים 202A.
- (5) השפ"פ משתייך למגרש מגורים 203A.
- (6) השפ"פ משתייך למגרש מגורים 204A.
- (7) השפ"פ משתייך למגרש מגורים 205A.
- (8) השפ"פ משתייך למגרש מגורים 206A.
- (9) השפ"פ משתייך למגרש מגורים 207A.
- (10) השפ"פ משתייך למגרש מגורים 208A.
- (11) השפ"פ משתייך למגרש מגורים 211A.
- (12) השפ"פ משתייך למגרש מגורים 213A.
- (13) השפ"פ משתייך למגרשי מגורים ומסחר 401A ו-401C.
- (14) השפ"פ משתייך למגרש מגורים ומסחר 402A.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

מגורים ד' ומגורים ומסחר :

ההוראות בסעיף זה הינן לכל מגרשי המגורים בתכנית. לגבי אזור לבניה נמוכה (מגרשים 301-307 - מתחמים B-A כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי), תגברנה ההוראות שבסעיף 4.1.2.א.

א. העברת שטחים בין הקומות :

(1) שטחי הבנייה נקבעו בסעיף 5 ובסעיף 6.1.ט.

(2) תותר העברת שטחי בנייה אלו מקומה לקומה במסגרת היתרי הבנייה לרבות אל ומ-דירות הגג וחדרי הגג ובתנאי שהשטח העיקרי של כל אחד מחדרי הגג לאחר ההעברה לא יפחת מ-40 מ"ר ולא יעלה על 75 מ"ר ובתנאי שדירות הגג וחדרי הגג לא יחרגו מה"הגדרות בתכנית" כמפורט בסעיף 1.9.

ב. חדר כושר :

תותר הקמת חדר כושר בשטח עיקרי מרבי של עד 50 מ"ר לבנין בנוסף לשטחים המפורטים בטבלא בסעיף 5. שטח זה יירשם כרכוש משותף ברשם המקרקעין, ולא ניתן יהיה לנייד אותו לשימושים אחרים מלבד חדרי כושר, שימוקמו במרתף ו/או בק. קרקע ו/או בק. יציע בלבד.

ג. קומות קרקע/עמודים ויציע :

(1) בקומות קרקע/עמודים שגובהה למעלה מ-6.0 מ', תותר בניית קומת יציע חלקית ששטחה העיקרי לא יעלה על 50% מסה"כ שטח קומת הקרקע ויותר בה מגורים, חדר כושר, מחסנים וחדרים טכניים, הכל במסגרת זכויות הבנייה (מס' יח"ד ושטחי בנייה) כמופיע בסעיף 5.

(2) דירות גן- תותר בניית דירות מגורים בקומת קרקע-דירות גן, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה ומספר יח"ד המותרים. ניתן להצמיד שטח קרקע לדירות הגן בהיקף מירבי של 40% משטח החצר בכפוף לאישור תכנית גינון ופיתוח לכל המגרש. דירות הגן יחוייבו בבניית מחסן בשטח שירות מירבי של 6.0 מ"ר בצמוד לדירת הגן בתוך קונטור הבנין. בניית מחסן בחצר מעבר לקונטור הבנין תהווה סטייה ניכרת.

ד. מחסנים דירתיים :

תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 6.0 מ"ר לכל דירה כחלק משטחי השירות המותרים המופיעים בטבלא בסעיף 5. המחסן יירשם ויוצמד לדירה בטאבו.

ה. מרפסות דיור :

תותר הבלטת מרפסות בהתאם להוראות התקנות בשטח של 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור בבניין וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5. סגירת מרפסת תהווה סטייה ניכרת.

ו. מסתורים לכביסה/מזגנים :

תותר הבלטת מסתורי כביסה/מזגנים ב-0.8 מ' מעבר לקווי בניין צידיים בכפוף לאישור אדריכל העיר. הפניית מסתורים לחזית רחובות תותר במגרשים פינתיים בלבד וזאת תוך טיפול עיצובי מוקפד ובאישור אדריכל העיר.

6.1

הוראות בינוי

ז. פרגולות וגגוני כניסה :

- (1) בדירות צמודות קרקע (דירות גן) תותר הקמת פרגולה עד 2/3 מקו הבניין האחורי ועד מחצית מקו הבניין הצידי. בחזית תותר בניית פרגולות וגגוני כניסה עד מחצית מקו הבניין הקידמי.
- (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.

ח. דירות גג :

תותר בניית דירות גג בתנאי שתאפשר גישה ישירה לדיירי הבנין מהשטחים הציבוריים שבבנין למתקנים הטכניים בגג העליון .

ט. חדרי גג :

- (1) תותר הקמת חדרי גג לדירות העליונות כולל לדירות הגג בשטח עיקרי של 60 מ"ר לדירה מעבר לזכויות הבנייה כמפורט בסעיף 5 ובתנאי שיהיו מקושרים ישירות במדרגות פנימיות לדירות שמתחתיהן. תובטח גישה ישירה לדיירי הבנין למתקנים הטכניים בגג עליון. הכל לפי פת/2000/א' למעט התרת בנייה במרחק של לפחות 1.3 מ' ממעקות הגג הצידיים.
- (2) יותר מספר מירבי של 4 חדרי גג בבנין אחד. שינוי להוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

י. גג עליון :

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

יא. בנייה בקיר משותף (קו בנין 0) :

תותר במסגרת היתרי הבנייה בקיר משותף, קו בנין 0, בין מגרשים עד לגובה 9 מ' בתנאי הסכמת כל הבעלים של המגרשים בהן תבצע בנייה בקיר משותף ובכפוף לאישור תכנית בינוי, פיתוח וחנייה כוללת ע"י אדריכל העיר.

יב. איחוד מגרשים :

תותר במסגרת היתרי הבנייה איחוד של מגרשים כמשמעותו בחוק בתנאי הסכמת כל בעלי הקרקע הנוגעים. קווי הבנין החיצוניים (קדמי, אחורי, צידי) יישארו ללא שינוי. מספר הבניינים והמרחק בין הבניינים ייקבעו עפ"י תכנית בינוי כוללת להיתר בנייה למגרשים שאוחדו בכפוף לאישור מהנדס העיר.

יג. מגרשים פינתים 307,301,212,209,208A,207A,204A,203A,201A :

החזיתות הקדמיות במגרש פינתי יטופלו שתיהן כחזיתות ראשיות וייצוגיות כלפי הרחובות.

6.2

הוראות בינוי

כללי :

א. נספח הבינוי הינו מנחה למעט קווי בנין שיהיו מחייבים. הבינוי כמופיע בנספח הבינוי מראה



6.2 הוראות בינוי	6.2
את מגמות התכנון, למעט אזור לבניה נמוכה (מגרשים 301-307 - מתחמים A ו-B כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי) שלגביהם נקבעו הוראות מחייבות מבחינת גובה הבינוי. ב. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למופיע בנספח הבינוי בתנאי שאינם סותרים את מגמות התכנון ואינם פוגעים באיכויות התכנוניות של השכונה ובתנאי שתשמרנה הוראות תכנית זו. במקרה בו יבוצע שינוי למופיע בנספח הבינוי תינתן התייחסות לכל הבניינים/מגרשים בקטע הרחובות בו בוצע השינוי.	
6.3 חניה	6.3
א. חניה במגרשים 201A-213A : (1) החניה תהא בתחומי המגרשים בלבד עפ"י נספח התנועה של התכנית ולפי המפורט בטבלת "מאזן חניה" בנספח התנועה. תקן החניה יהיה כמפורט בנספח התנועה. (2) תותר חנייה עילית בתחום המגרשים עד 40% מסה"כ החניות הנדרשות ובלבד שיוותרו לפחות 30% גינון משטח המגרש. לא תותר חנייה עילית בתחום קווי הבניין הקדמיים, הפונים לחזיתות הרחובות. (3) תותר חנייה תת-קרקעית בתחומי השפ"פ"ים כמופיע בסעיף 5 "טבלת הזכויות והוראות בניה-מצב מוצע". (4) במקרים שתקן החנייה מחייב ירידה של מספר קטן של חניות לקומה שנייה של מרתף, תינתן גמישות בעת הוצאת היתר כך שניתן יהיה להעלות חניות אלו גם לקומת הקרקע, וכן לאפשר העברת מקומות חנייה בין המפלסים התת-קרקעיים השונים. ב. חניה במגרשים 301-307 (אזור לבניה נמוכה): (1) החניה תהא בתחומי המגרשים בלבד עפ"י נספח התנועה של התכנית ולפי המפורט בטבלת "מאזן חניה" בנספח התנועה. תקן החניה יהיה כמפורט בנספח התנועה. (2) תותר חנייה עילית בתחום המגרשים עד 40% מסה"כ החניות הנדרשות ובלבד שיוותרו לפחות 30% גינון משטח המגרש. לא תותר חנייה עילית בתחום קווי הבניין הקדמיים, הפונים לחזיתות הרחובות. (3) במקרים בהם מחייב התקן התקנת 41 מקומות חנייה, יתאפשר במסגרת הבקשה להיתר בנייה, לאחד ממגרשים אלה, התקנת 40 מקומות חנייה אם יתברר שלא ניתן להקים את כל 41 מקומות החנייה בתחום המגרש נשוא הבקשה. ג. חניה במגרשים 401A, 401B, 401C, 402A, 402B: (1) החניה תהא בתחומי המגרשים בלבד עפ"י נספח התנועה של התכנית ולפי המפורט בטבלת "מאזן חניה" בנספח התנועה. תקן החניה יהיה כמפורט בנספח התנועה. (2) לצמד המגרשים 401 ו-402 (מגורים ומסחר) תוגש ע"י מגיש היתר הבניה הראשון מביניהם תכנית תנועה וחנייה משותפת בכל הנוגע לשימושי המסחר בקומת הקרקע לאישור אגף התנועה הכוללת שלביות בביצוע, תוך שמירה על העיקרון של מערכות תנועה וחנייה עצמאיות ונפרדות לכל אחד מהמגרשים בכל הנוגע למגורים. (3) תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה רישום זיקות הנאה/זכויות מעבר הדדיים לכלי רכב פרטיים ותפעוליים בכל הנוגע לקומת הקרקע. (4) חישוב החנייה העילית לרכב פרטי ותפעולי בצמד המגרשים הנ"ל המיועדת לשטחים מסחריים ייעשה במשותף. (5) חצר המשק לחנייה התפעולית תהיה מופרדת לחלוטין ממערך החנייה והתנועה שבקומת	

6.3

חניה

הקרקע, שינוי מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת.
חצר המשק במידה ותהיה על קרקעית תהיה מקורה וינתן לה פתרון אקוסטי באישור האגף
לאיכות הסביבה ופתרון עיצובי, המשתלב בבינוי הכולל במגרש באישור אדריכל העיר.

ד. חניה בתחומי "הקריה האקדמית" (מגרשים 1 ו-2):

ל"קריה האקדמית" (מוסד להשכלה גבוהה/פונקציות ציבוריות) תוגש תכנית תנועה וחנייה
כולל התייחסות לחנייה ציבורית לכל מתחם ה"קריה האקדמית" לאישור אגף התנועה בעיריית
פ"ת. התכנית תכלול: כניסות ויציאות לכלי רכב והולכי רגל, חנייה עילית ותת-קרקעית ושלבי
ביצוע, במידה ויהיו.

6.4

בניה ירוקה

הבניינים ייבנו על פי קובץ הבניה הירוקה של עיריית פתח תקווה ויכללו בין היתר את הנושאים
הבאים:

א. פיתוח ותשתיות:

- 1) תכנית פיתוח תכלול תכנית השתלבות להולכי רגל ולשבילי אופניים, טיפוח ושימור מערכות
אקולוגיות קיימות בסביבה הבנויה ושימוש נרחב בצמחיה נשירה, חסכנית במים ולא אלרגנית.
- 2) תכנית פיתוח תתייחס לריכוז מערכות תשתית, ליצירת פרודור בו ניתן להתקין קווי מים,
ביוב, פסולת, חשמל, גז, תקשורת וכו'.
- 3) תכניות הפיתוח של כל תכנית מפורטת יכללו התייחסות לאמצעים המאפשרים הצללת קיץ
וקרינת שמש ישירה בחורף במדרכות ומעברי הולכי רגל. יעשה שימוש בעצים מקומיים ותיאטר
נטיעה של מינים זרים המוגדרים כמינים פולשים.
- 4) בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות, ייעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב כגון
ריצוף אבן, בגוונים בהירים אך לא לבן (בוהק).
- 5) בתכנון ריהוט הרחוב ומתקני המשחקים יש לעשות שימוש בחומרים בעלי קיים ארוך, כמו
מתכות עמידות (ברזל), אבן ובטון.

ב. חיסכון ושימור מים:

בכל היתר בניה תוצג הפרדת מערכות לשפכים ולמים אפורים.

ג. פינוי פסולת ומיחזור:

- 1) 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.
- 2) מערך פינוי הפסולת שישירת את השכונה יכלול מערך להפרדת פסולת למחזור במקור לפסולת
יבשה ופסולת רטובה.
- 3) פינוי מרכיבי מיחזור/פסולת ברת מיחזור - באזורים המסחריים יוצבו מיכלים יעודיים
להפרדת פסולת בת מיחזור במקור הכוללים בין היתר, ניר, קרטון, זכוכית, פלסטיק וכדומה.

ד. שבילי אופניים:

6.4

בניה ירוקה

1) בתכנית הפיתוח ישולבו בתכנון מערך הדרכים והפיתוח שבילים לאופניים, כמופיע בנספח התנועה של תכנית זו, אשר מראה חיבור לשבילים הראשיים המופיעים בתכנית האב ומראה גישה לאופניים לשטחים הציבוריים ולקריה האקדמית.

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

ה. אספקת גז מרכזי :

1) 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 ולבנייה.

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

ו. חיסכון באנרגיה במרחב הציבורי :

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

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

ז. 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 תרמי 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.

6.5

איכות הסביבה

א. רעש :

1) מניעת רעשים :

תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת מסמך סביבתי שייבחן את מקורות הרעש ויציע פתרונות של מקורות הרעש בבניין ובסביבה הקרובה.

2) מניעת רעש מדרכים :

א) יוקם קיר אקוסטי כמסומן בתשריט, לאורך רח' יצחק רבין. סוג וגובה הקיר ייקבע בתכנית פיתוח באישור האגף לאיכות הסביבה פ"ת.

ב) 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.

ג) למבני הציבור לאורך רח' יצחק רבין, יוכן נספח אקוסטי להקטנת מפלסי הרעש שמקורם מהכביש. הנספח יובא לאישור מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית פתח תקווה.

איכות הסביבה

6.5

ד) האמצעים האקוסטיים המפורטים לעיל יהוו תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה.

ב. מניעת מטרדים סביבתיים משימושים מסחריים :

1) העסקים המותרים בשימושים המסחריים במגרש המיוחד יהיו בהתאם לרשימת סווג 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.

2) מפלס הרעש המירבי משימושים מסחריים לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.

3) 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.

4) פעילות פריקה וטעינה תהיה תת-קרקעית או מקורה, באופן שיבטיח שאין הפרעה למבני מגורים או למבני ציבור.

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

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

ג. מניעת מטרדים סביבתיים משימוש למבנים ציבוריים :

בכל מקרה שחצר/מגרש משחקים גובל במבנה מגורים, תיבנה גדר הפרדה בנויה בגובה של 1.80 מ' לפחות עפ"י חו"ד אקוסטית.

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 הדרומיים 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 השצ"פים ומיקום אזורי השהייה 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-

- כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התוכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת רעש.

- כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) תשל"ט 1979.

- שעות העבודה בתחומי התוכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.



איכות הסביבה	6.5
- מיקום גנרטורים כך שלא יוצרו מטרדים לסביבה. (3) מניעת זיהום קרקע: - יש להציב שרותים כימיים באתר. - השרותים יוצבו כך שלא יוצרו 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. ו. סקר סיכונים מקו מתח עליון טמון: בסיום הטמנת הקו והזרמת החשמל דרכו יש לבצע מדידות שדה מגנטי וחשמלי על מנת לאשש את התחזיות שהוצגו בסקר.	
חשמל	6.6
א. קו המתח העליון 161 ק"ו שבתחום התכנית יהיה מטמן תת-קרקעי. ב. קו בנין מקו מתח עליון מוטמן (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. חדר טרנספורמציה יתוכנן בתחום מגרש המגורים בקומת מרתף תת-קרקעי ובמרחק המירבי ככל הניתן מדירות המגורים, לאישור חברת החשמל והיחידה הסביבתית בעיריית פתח-תקוה.	
הוראות פיתוח	6.7
גינן : שטח הגינן בתחום המגרש לא יפחת מ-30% ללא חניות, בינוי ומיסעות. גינן תחת קומה מפולשת-לא יימנה במסגרת שטחי הגינן. 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).	
איחוד וחלוקה	6.8
סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלי עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. הרישום יבוצע עפ"י טבלת האיזון והקצאה המצורפת לתכנית זו.	
ניהול מי נגר	6.9
א. מערכת הניקוז בתחום התכנית תהיה עפ"י הנחיות נספח הניקוז-נספח ה' של תכנית מאושרת פת/1601. ב. לא תהיה החדרה של מי נגר עילי, תבוצע השהייה של המים ע"י מערכות להשהיית המים לצורך הפנייתם למערכות הניקוז העירוניות. ג. סביב המבנה יישאר שטח פנוי כ-20% מכוסה סוף מעל המרתף.	

6.9

ניהול מי נגר

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

6.10

רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.11

תנאים למתן היתרי איכלוס

א. פיתוח השטחים הפתוחים (שצ"פים ושפ"פים) כתנאי לאיכלוס בנייני המגורים והציבור :

(1) מגרשים 201A - 203A, 402A, 401C, 401A :
- תנאי לאיכלוס הבניין הראשון במגרשים 201A - 203A ו 402A, 401C, 401A יהיה גמר פיתוח שצ"פ 503.
- תנאי לאיכלוס הבניינים בכל אחד מהמגרשים (בנפרד) : 202A, 201A, 203A ו- 402A, 401C, 401A יהיה גמר פיתוח השפ"פ הצמוד לו, תוך כדי התאמתו לפיתוח שצ"פ 503 באישור מהנדס העיר.

(2) מגרשים 301-307 (אזור לבניה נמוכה) , 207A - 204A :
- תנאי לאיכלוס הבניין הראשון במגרשים 207A - 204A ו 301 - 307 יהיה גמר פיתוח שצ"פ 502 הגובל בהם.
- תנאי לאיכלוס הבניינים בכל אחד מהמגרשים (בנפרד) : 205A, 204A, 206A ו 207A יהיה גמר פיתוח השפ"פ הצמוד לו, תוך כדי התאמתו לפיתוח שצ"פ 502 באישור מהנדס העיר.

(3) מגרשים 213A - 208A :
- תנאי לאיכלוס הבניין הראשון במגרשים 213A - 208A יהיה גמר פיתוח שצ"פ 501.
- תנאי לאיכלוס הבניינים בכל אחד מהמגרשים (בנפרד) : 211A, 208A ו- 213A יהיה גמר פיתוח השפ"פ הצמוד לו, תוך כדי התאמתו לפיתוח שצ"פ 501 באישור מהנדס העיר.

(4) מגרשים 3,4 :
- תנאי לאיכלוס הבניין הראשון במגרשים 3,4 יהיה גמר פיתוח שצ"פ 505.

ב. תנועה :

(1) תנאים לאיכלוס התכנית :

(א) בשלב א' : בניית 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.

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

(ג) בשלב הסופי-השלמת כל הבנייה 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.

(2) מהנדס העיר פתח-תקווה יהא אחראי לערוך מאזן כולל של השטחים, אשר נבנו בהתאם להוראות סעיף זה, ושלבבי ביצועם של הפרויקטים התחבורתיים המפורטים בו. העידכון יבוצע אחת לשנה ובעת תחילתו וסיומו של כל פרויקט תחבורתי כמפורט לעיל. העידכון יועבר ללשכת

6.11

תנאים למתן היתרי איכלוס

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. הוראות איכות הסביבה :

תנאי לאיכלוס בנייני המגורים בתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל של הוראות איכות הסביבה, סעיפים 6.5.א'-ו', בתיאום ואישור האגף לאיכות הסביבה פ"ת.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

א. כללי

- (1) תנאי לקבלת היתרי בנייה למגרשי מגורים בתחום התכנית ולמגרשים הציבוריים 3,4 (כמסומן בתשריט) הינו אישור מהנדס העיר ל"תכנית פיתוח" ול"תכנית תשתיות" לכל שטח התכנית שמדרום לרח' דרגר.
- (2) תנאי לקבלת היתרי בנייה למגרשים הציבוריים 1,2 - "הקריה האקדמית" (כמסומן בתשריט) הינו אישור מהנדס העיר ל"תכנית בינוי", ל"תכנית פיתוח" ול"תכנית תשתיות" לכל שטח התכנית שמצפון לרח' דרגר.
- (3) כל התכניות המצויינות בסעיפים 1 ו 2) לעיל ("תכנית בינוי", "תכנית פיתוח" ו"תכנית תשתיות") תהיינה בסמכות מהנדס העיר.

ב. "תכנית בינוי" הכוללת :

תכנית זו תוכן למגרשים/ לצורך תפיסה תכנונית כוללת מבחינת בינוי (נפחים, עיצוב אדריכלי), פיתוח/נוף, גישות (להולכי רגל ולכלי רכב), חניות וכיוצ"ב במקרים הבאים :

- מתחם תכנוני מוגדר (כגון ה"קריה האקדמית") הכולל מספר מגרשים.
- בקשה להיתר בנייה לחלק מהבניינים שבמגרש.
- בקשה להיתר בנייה בקיר משותף.
- בקשה להיתר בנייה באיחוד מגרשים.
- בקשה להיתר בנייה למגרשים בבנייה משותפת.

ג. "תכנית פיתוח" הכוללת :

- (1) תכנית גינון ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת (כולל תכנית ניקוז והשקיה) לשטחים הציבוריים (שצ"פים, כיכרות, גינות, מדרכות וכד'), קביעת מפלסי קרקע סופיים, קירות תומכים, פירוט ואיפיון הצמחייה והעצים, וסימון שבילים ומעברים להולכי רגל/רוכבי אופניים/כלי רכב.
- (2) קביעת מפלסי הקרקע הסופיים ומפלסי הכניסה (+0.0-) של כל המגרשים שבתחום התכנית.
- (3) קביעת מפלסי הקרקע הסופיים והפיתוח של שפ"פים ושצ"פים גובלים באופן שתהיה ביניהם הפרדה מפלסית באישור מהנדס העיר.
- (4) גובהם של קירות תומכים/מעקות וספים בנויים בחזית הפונה לכיוון הרחוב לא יעלה על 30 ס"מ ממפלס פני הקרקע לכיוון הרחוב. גדרות מעל גובה 30 ס"מ יהיו ממתכת בשילוב צמחיה.
- (5) רמפות לנכים/עגלות ילדים יותרו מעקות קלים בלבד.
- (6) יותרו פתחי איורור לחניונים בצנרת איורור ו/או במבנים נמוכים שישולבו כחלק מאלמנטי הפיתוח באזורי החנייה והגינות בחצר.
- (7) תכנית הפיתוח תיעשה באופן שתתאפשר גמישות במיקום הכניסות/ יציאות של כלי הרכב והולכי הרגל בתכנון הפרטני של מגרשי המגורים והמגרשים הציבוריים.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

ד. "תכנית תשתיות" הכוללת:

(1) מהלך מערכות התשתית כגון: ביוב, מים, ניקוז ותיעול, חשמל, תקשורת, טלביזיה בכבלים וכד'.

(2) אופן התקשרותן של המערכות הנ"ל למערכות העירוניות ההיקפיות.

(3) אופן התקשרותן של המערכות הנ"ל לכל מגרשי המגורים ולכל המגרשים המיועדים לבנין ציבור ולבנין ציבורי מיוחד.

(4) כל התשתיות הראשיות העוברות בתכנית ובשטחים הגובלים בה, לרבות קו חשמל מתח עליון, קווי ביוב וניקוז וכד' יהיו תת-קרקעיים ויועברו אך ורק בתחום זכויות הדרך של הרחובות הקיימים/מוצעים.

ה. מגרשי מגורים:

(1) פיתוח-היתרי בנייה למגרשי מגורים יכלול חתכי קצה במפגשיו עם כל המגרשים הגובלים: מגרשי מגורים, מגרשים לבנייני ציבור, שפ"פים, שצ"פים, מדרכות, כבישים ושבילים כולל סימון מפלסי הקרקע הסופיים וסימון מפלסי ה- $+0.0$ של בנייני המגורים ובנייני ציבור.

(2) עיצוב אדריכלי-לא יוצא היתר בנייה למגרשי מגורים אלא לאחר פריסת חזיתות לאישור אדריכל העיר הכוללת:

(א) התייחסות למגרשים/בנייני מגורים גובלים (שאושרו בהיתר בניה ו/או בהליכי היתר בניה).

(ב) פירוט סוגי וגווי חומרי הגימור שיהיו כולם מסוג וחומר עמיד. יותר גמר בטון מעובד/צבוע ו/או טיח עמיד למרפסות ולבליטות.

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

ו. הריסה:

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

ז. בטיחות טיסה:

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

ח. עצים קיימים:

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

(2) עץ השקמה - עץ השקמה בצומת דרך רבין-רחוב הנשיא כמסומן בתשריט מצב מוצע מיועד לשימור. תנאי להוצאת היתר בנייה ולהתחלת העבודות לביצוע הצומת והדרך יהיה קבלת אישור מאגף גנים ונוף בעיריית פתח-תקווה בכל הנוגע לשימור עץ השיקמה.

(3) עץ הזית - עץ הזית במגרש 202B כמסומן בתשריט מצב מוצע מיועד להעתקה. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה קבלת אישור מאגף גנים ונוף בעיריית פתח-תקווה בכל הנוגע להעתקת עץ הזית.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

מגרשים 402,401 (מגורים ומסחר)

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

תירשמה זיקות הנאה לשימוש ומעבר כדלקמן :

א. זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל (סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי) :

(1) ייתן מעבר ברוחב 5.0 מ' לפחות בקומת הקרקע, מהחניה העילית המיועדת כולה לשימושי המסחר לשפ"פ ולשצ"פ שממערב למסחר.

(2) יותר שינוי במיקום המעבר ההולכי רגל מהמופיע בתשריט ובנספח הבינוי בכפוף לתכנית בינוי כוללת לשני המגרשים באישור מהנדס העיר ובלבד שיובטח מעבר תקין ובטיחותי ברוחב של לפחות 5.0 מ' בין אזור החניה המסחרית לשפ"פ ולשצ"פ שממערב.

(3) יותרו קרוי ו/או בניה מעל המעבר ההולכי רגל, כאמור לעיל, ובתנאי שגובה המעבר "נטו" לא יפחת מ-4.0 מ' ובתנאי הסכמת כל בעלי המגרשים לקו בנין 0.

ב. זיקת הנאה לציבור למעבר וחנית כלי רכב :

(1) בנספח התנועה לתכנית זו סומנו בקומת הקרקע 82 חניות לשימושי המסחר. לשימוש בחניות ולגישה אליהן תירשם זיקת הנאה לציבור.

(2) נספח התנועה, כמו נספח הבינוי, הינו מנחה. במידה ויהיו שינויים בהיתרי הבניה מהמופיע בנספח התנועה במיקום החניות העיליות למסחר ו/או הגישה אליהן - יותאם רישום זיקת ההנאה לציבור למופיע בהיתרי הבניה.

ג. זיקת הנאה לשימוש ומעבר הדדיים לרכב תיפעולי :

(1) בשטח המסומן בנספח התנועה כאזור לפריקה וטעינה תירשם זיקת הנאה לשימוש ומעבר הדדיים למגרשים 401 ו-402.

(2) במידה ומיקום האזור לפריקה וטעינה ישונה בהיתרי הבניה, יותאם רישום זיקת ההנאה ההדדית למופיע בהיתרי הבניה.

ד. זיקת הנאה לשימוש ומעבר הדדיים לחניוני המגורים :

(1) לחניוני בנייני המגורים שבמגרשים 401 ו-402 מתוכננים רמפה ומעבר משותפים בקומת הקרקע ובמרתף העליון.

(2) לשטחים המשותפים, כאמור לעיל, תירשם זיקת הנאה ומעבר הדדית למגרשים 401 ו-402.

(3) במידה ותשונה תכנית התנועה בהיתרי הבניה, יותאם רישום זיקת ההנאה ההדדית למופיע בהיתרי הבניה.

ה. בניה בשלבים :

במידה ויוצאו היתרי בניה נפרדים למגרשים 401 ו-402, יחולו עליהם התנאים כדלקמן :

(1) היתר בניה ראשון למגרש 401 :

(א) תוכן תכנית בינוי כוללת לשני המגרשים (401 ו-402) כמפורט בסעיף 4.5.ה.

(ב) תוכן תכנית תנועה וחניה כוללת לשני המגרשים המבטיחה תפקוד וגישה מייטביים לחניוני המגורים, לשימושי המסחר ולרכב תפעולי של מגרש 402.

(ג) היתר הבניה יכלול את הרמפה המשותפת בקומת הקרקע ואת המעבר דרך חניון מגרש 402 במרתף העליון. לעניין זה - לא תדרש חתימה ו/או הסכמה מבעלי הקרקע של מגרש 402 !

(ד) הבניה במגרש 401 תבוצע באופן שתאפשר באופן מייטבי את הבניה במגרש ובחניון מגרש 402.

(ה) הבניה והביסוס מתחת לרמפה ולמעבר המשותפים ייעשו באופן שיאפשר למגרש 402 לבנות ולהשתמש באופן המייטבי ברמפה ובמעבר במפלס מרתף 2- , במידה ויידרש.

(ו) להבטחת האמור לעיל, תירשמה הערות אזהרה בטאבו לטובת מגרש 402 ולטובת הוועדה



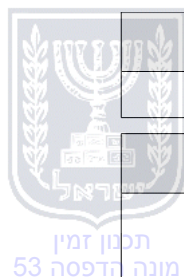
6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה. (2) היתר בניה ראשון למגרש 402: (א) תוכן תכנית בינוי כוללת לשני המגרשים (401 ו-402) כמפורט בסעיף 4.5.ד. (ב) תוכן תכנית תנועה וחניה כוללת לשני המגרשים המבטיחה תפקוד וגישה מייטביים לחניוני המגורים, לשימושי המסחר ולרכב תפעולי של מגרש 401. (ג) הבניה במגרש 402 תבוצע באופן שתאפשר באופן המייטבי את הגישה לבניה במגרש 401 כולל הגישה לחניון התת קרקעי. (ד) להבטחת האמור לעיל, תירשמנה הערות אזהרה בטאבו לטובת מגרש 401 ולטובת הוועדת המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה.

6.14	דרכים
	רחוב הנשיא א. 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. ב. סלילת הדרך, כאמור, והצבת רמזור בצומת רח' הנשיא-דרך רבין תאפשר השלמת שלב ב' לאיכלוס התכנית כמפורט בסעיף 6.11.ב.1.ב).



6.15	הוצאות הכנת תוכנית
	א. הועדה המקומית תגבה את כל ההוצאות בגין עריכת התכנית וביצועה כולל תשלום עבור התכנון לרבות מדידות, שמאות, תצ"ר, יועצים ופרסומים. ב. בעלי הזכויות ישאו בהוצאות תכנון התכנית לפי חלקו היחסי של השטח שבעלותם ביחס לשאר השטחים בתחום התכנית שאינם שטחים לצרכי ציבור, בקיזוז התשלומים ששולמו על ידם. ג. לא יוצא היתר בנייה למגרש פלוני עד להסדרת התשלומים כאמור בסעיף זה עבור תכנית זו ועבור תכנית פת/1601.

6.16	מרתפים
	(א) במרתפים יותרו השימושים ל: חניה, מחסנים, מתקנים הנדסיים וחדרי מכונות. (ב) יותרו קווי בניין 0 תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל תוך מתן פתרונות להשהיית מי נגר עילי כאמור בסעיף 6.9 ולפי הנחיות תכנית פת/מק/2000/ד. (ג) יותרו פתחי איורור לחניונים בצנרת איורור ו/או במבנים נמוכים שישולבו כחלק מאלמנטי הפיתוח באזורי החנייה.



6.17	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.18	הנחיות מיוחדות
	ה"קריה האקדמית" (מגרשים 1 ו-2) א. המגרשים המסומנים במספרים 1 ו-2 מהווים את ה"קריה האקדמית". ה"קריה האקדמית" הינה מתחם ציבורי רב תחומי הכולל בתוכו: מוסד להשכלה גבוהה (מוכר ע"י המל"ג), מוסדות חינוך, תרבות, קהילה וספורט. ב. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום ה"קריה האקדמית" יהיה הכנת "תכנית בינוי", "תכנית פיתוח", "תכנית תשתיות" ופרוגרמת שימושים ושטחים לאישור מהנדס העיר לצורך תפיסה

6.18

הנחיות מיוחדות

תכנונית כוללת שתאפשר הקמת מתחם ציבורי איכותי.

ג. הבינוי והשטחים הפתוחים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הינם סכמטיים בלבד. בעת הכנת התכנון המפורט הכולל ל"קריה האקדמית" ניתן לשנות מהמסומן מבלי שיראה בכך שינוי לתכנית.

ד. גבולות המגרשים :

בעת הכנת התכנון הכולל ל"קריה האקדמית" ניתן לשנות את מיקום הגבול בין מגרש 1 ומגרש 2 וזאת בתנאי שלא ישונה שטחו של כל אחד מהמגרשים.

ה. זכויות בניה מאושרות :

תותר במסגרת היתרי הבנייה העברת שטחי בנייה בין המגרשים 1 ו-2 במסגרת סך כל זכויות הבנייה המאושרות למגרשים אלו.

ו. זיקת הנאה למעבר רגלי :

יש לשמור על המעבר ורצף ההליכה מהחלק הדרומי של אזור המגורים עד לחלק הצפוני של ה"קריה האקדמית". ציר הולכי הרגל יירשם כזיקת הנאה למעבר רגלי. מיקום וגבולות השטחים המסומנים כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" במתחם ה"קריה האקדמית" ניתנים לשינוי ובלבד שיובטח כי לפחות 15% משטח ה"קריה האקדמית" (רחבות, כיכרות, שבילים, גינות וחניות) יהיו לשימוש הציבור הרחב.

ז. מעברים עיליים/תת-קרקעיים להולכי רגל ורוכבי אופניים :

1) תנאי לקבלת היתר בנייה ראשון למגרשים 1 ו-2 יהיה הגשת חוות דעת תכנונית-תנועתית לאגף התנועה בנוגע למעבר הולכי רגל משכונות המגורים שממזרח לדרך רבין ומדרום לרחוב דרגנר אל מתחם ה"קריה האקדמית", כולל בדיקת הנחיצות במעברים עיליים (גשרים) או תת-קרקעיים (מנהרות) להולכי רגל/רוכבי אופניים בשיתוף האגף לאיכה"ס ואגף התכנון ובאישור מהנדס העיר.

2) באם יוחלט כי יש צורך בגשרים/מנהרות להולכי רגל/רוכבי אופניים, תיקבע שלביות ביצוע בהתנייה לשלבי הבנייה/ההקמה של ה"קריה האקדמית".

3) יותר שינוי במיקום המעברים האופציונליים המסומנים בתשריט (קו עזר 4 במקרא), בנספח הבינוי ובנספח התנועה באישור מהנדס העיר.

ח. שטחים לגינון ופיתוח :

בשטח ה"קריה האקדמית" יובטחו לפחות 40% שטחים פתוחים ללא תכסית בנויה. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.

ט. חנייה :

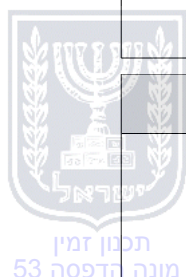
במקרה של חניות עיליות במגרשים הציבוריים ישולבו בהם עצים עפ"י תכנית פיתוח/נוף באישור אדריכל העיר.

י. פיתוח בשלב הראשון ובשלב הבנייה :

1) בשלב הראשון לאחר אישור התכנית ועד שיוחל בהקמת ה"קריה האקדמית" יפותח השטח באופן שיהווה שטח פתוח ונגיש לציבור.



הנחיות מיוחדות	6.18
(2) 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 ה"קריה האקדמית". (3) לצורך הפיתוח הזמני בשלב הראשון תוכן תכנית פיתוח לכל השטח המיועד ל "קריה האקדמית" בהתייעצות עם אגף איכות הסביבה ומחלקת גנים ונוף בעיריית פ"ת לאישור מהנדס העיר. (4) בשלבי הבנייה והפיתוח של ה"קריה האקדמית" 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. יא. מסוף לאוטובוסים/מוניות : (1) לעת הכנת התכנון המפורט לכל מתחם ה"קריה האקדמית", ייקבע מיקומו הסופי של מסוף לאוטובוסים/מוניות בתכנית מבלי שיראה בכך שינוי לתכנית. שטח הקרקע למסוף יהיה כ- 3.0 דונם. (2) מיקומו הסופי של המסוף ייקבע בהתאם לאישור מהנדס העיר ויתואם עם משרד התחבורה. בכל מקרה, המרחק בין המסוף לבין המגורים שמדרום לא יפחת מ-100 מ'. (3) לא תתאפשר נגישות למסוף מרח' רבין.	
הנחיות מיוחדות	6.19
א. מספר יחידות הדיור וחלוקתן לפי סוגי הדירות - דירות רגילות (כולל דירות גג) ודירות קטנות למגרשים השונים : מגורים ד' : - מגרש 201A : 53 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 13 דירות קטנות, סה"כ 66 יח"ד. - מגרש 202A : 54 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 13 דירות קטנות, סה"כ 67 יח"ד. - מגרש 203A : 44 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 11 דירות קטנות, סה"כ 55 יח"ד. - מגרש 204A : 48 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 12 דירות קטנות, סה"כ 60 יח"ד. - מגרש 205A : 51 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 13 דירות קטנות, סה"כ 64 יח"ד. - מגרש 206A : 51 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 13 דירות קטנות, סה"כ 64 יח"ד. - מגרש 207A : 60 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 14 דירות קטנות, סה"כ 74 יח"ד. - מגרש 208A : 70 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 17 דירות קטנות, סה"כ 87 יח"ד. - מגרש 209 : 104 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 26 דירות קטנות, סה"כ 130 יח"ד. - מגרש 210 : 70 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 17 דירות קטנות, סה"כ 87 יח"ד.	



הנחיות מיוחדות	6.19
- מגרש 211A : 89 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 22 דירות קטנות, סה"כ 111 יח"ד. - מגרש 212 : 92 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 22 דירות קטנות, סה"כ 114 יח"ד. - מגרש 213A : 79 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 19 דירות קטנות, סה"כ 98 יח"ד. מגורים ד' - אזור לבניה נמוכה : - מגרש 301 : 21 דירות רגילות (כולל דירות גג). - מגרש 302 : 21 דירות רגילות (כולל דירות גג). - מגרש 303 : 21 דירות רגילות (כולל דירות גג). - מגרש 304 : 21 דירות רגילות (כולל דירות גג). - מגרש 305 : 21 דירות רגילות (כולל דירות גג). - מגרש 306 : 21 דירות רגילות (כולל דירות גג). - מגרש 307 : 23 דירות רגילות (כולל דירות גג). מגורים ומסחר : - מגרש 401A : 69 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 23 דירות קטנות, סה"כ 92 יח"ד. - מגרש 402A : 75 דירות רגילות (כולל דירות גג) ו- 25 דירות קטנות, סה"כ 100 יח"ד. ב. שינוי בסך כל הדירות הרגילות כולל דירות גג (1,158 יח"ד) ו/או בסך כל הדירות הקטנות (260 יח"ד) יהווה סטייה ניכרת.	
הנחיות מיוחדות	6.20
מגרשים 402,401 (מגורים ומסחר) : תירשמנה זיקות הנאה לשיש ומעבר כדלקמן : א. זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל (סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי) : (1) ייתן מעבר ברוחב 5.0 מ' לפחות בקומת הקרקע, מהחניה העילית המיועדת כולה לשימושי המסחר לשפ"פ ולשצ"פ שממערב למסחר. (2) יותר שינוי במיקום המעבר להולכי רגל מהמופיע בנספח הבינוי ובתשריט בכפוף לתכנית בינוי כוללת לשני המגרשים באישור מהנדס העיר ובלבד שיובטח מעבר תקין ובטיחותי ברוחב של לפחות 5.0 מ' בין אזור החניה המסחרית לשפ"פ ולשצ"פ שממערב.	

6.20

הנחיות מיוחדות

- 3) יותרו קרוי ו/או בניה מעל המעבר להולכי רגל, כאמור לעיל, ובתנאי שגובה המעבר "נטו", לא יפחת מ-4.0 מ' ובתנאי הסכמת כל בעלי המגרשים לקו בנין 0.
- ב. זיקת הנאה לציבור למעב וחניית כלי רכב:
- 1) נספח התנועה, כמו נספח הבינוי, הינו מנחה. במידה ויהיו שינויים בהיתר/י הבניה, מהמופיע בנספח התנועה, במיקום החניות העיליות למסחר ו/או בגישה אליהן - יותאם רישום זיקת ההנאה לציבור למופיע בהיתר/י הבניה.
- 2) בנספח התנועה לתכנית זו סומנו בקומת הקרקע 82 חניות לשימושי המסחר. לשימוש בחניות ולגישה אליהן תירשם זיקת הנאה לציבור.
- ג. זיקת הנאה לשימוש ומעבר הדדיים לרכב תיפעולי:
- 1) בשטח המסומן בנספח התנועה כאזור לפריקה וטעינה תירשם זיקת הנאה

6.21

הסדרת שטח/ מקרקעין

אי התאמה של עד 5% בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	ל.ר

7.2

מימוש התכנית

ניתן לממש את התכנית מיד לאחר אישורה.