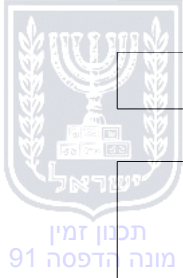


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0129981

13/505 - מתחם שלום אש



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו שומרת על עקרונות התכנית הראשית מס' פ"ת/12/505 - התחדשות עירונית שלום אש. תכנית זו קובעת הוראות למימוש התכנית הראשית, בהתאם לעקרונות הנדרשים בה בדבר הקצאה, איזון וחלוקה למתחמים כלכליים.

שטח המגרש הציבורי שבדרום התוכנית המיועד לשטח למבני ציבור גדל על חשבון שטחי השפפ"ים שהם חלק ממגרשי המגורים.

שטח השצ"פ המרכזי נשאר ללא שינוי.

שצ"פ נוסף מתווסף לאורך רחוב קרול ואורלוב.

עקב כך משתנים מגרשי המגורים והם יוקטנו. קווי הבניין משתנים בהתאם.

בכדי לממש זאת קובעת התכנית החדשה כי גובה הבניינים יעלה ל-32 קומות (מעל ק. קרקע) במקום 27 קומות (מעל ק. קרקע).

כמו-כן קובעת התכנית פתרונות מפורטים לתנועת כלי רכב חרום, אשפה וגישה לחניונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

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

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

13/505 - מתחם שלום אש

שם התכנית

1.1

410-0129981

מספר התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

29.455 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (3), א62 (א) (5), א62 (א) (6)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	188545
קואורדינאטה Y	666611

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות : פתח תקוה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	אורלוב זאב	פתח תקוה
	2	אש שלום	פתח תקוה
	1	אש שלום	פתח תקוה
	11	אש שלום	פתח תקוה
	5	אש שלום	פתח תקוה
	4	אש שלום	פתח תקוה
	9	אש שלום	פתח תקוה
	6	אש שלום	פתח תקוה
	7	אש שלום	פתח תקוה
	3	אש שלום	פתח תקוה
	11	קרול יעקב	פתח תקוה

שלום אש

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלק	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
209	50-60, 62-63, 65, 143-145, 195	חלק	מוסדר	6362

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
,4003 ,3002 ,3001 ,2005 ,2004 ,2003 ,2002 ,2001 A2002, A2003, A2004, A2005, B2001, ,6001 B2002, B2003, B2004	פת/ 505 / 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



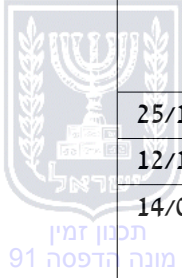
תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/12/2003	1397	5258		כפיפות	תממ/ 3 /12
12/11/2003	284	5236		כפיפות	תממ/ 3 /21
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו משנה את תכנית המתאר פת/2000 על תיקוניה עפ"י המפורט בתכנית וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2000
28/04/1999	2953	4745	תכנית תחול על תכנית זו	כפיפות	פת/ 2000 / א
03/03/2009	2624	5924	תכנית זו משנה את התכנית עפ"י המפורט בה וכל יתר הוראותיה של תכנית הראשית ממשיכות לחול	שינוי	פת/ 505 /12



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 33 13/07/2017	אביב גלעד	13/07/2017	10		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות איזון והקצאה (מסמך ביאור).	14: 34 13/07/2017	אביב גלעד	13/07/2017			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		16: 21 27/03/2018	לאה רובננקו	27/03/2018			מחייב	מתחמי תכנון
לא	טבלת עצים ותשריט.	09: 14 06/07/2017	צביקה שמשוביץ	06/07/2017			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מספר יח"ד, הקומות, קווי הבניין והמרחק בין הבניינים מחייבים.	14: 52 07/07/2019	ברוך גבינט	07/07/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה - קומת קרקע. קו הבניין למרתפים מחייב.	15: 28 05/01/2020	רמי ראובני	05/01/2020		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - מרתפים.	19: 01 07/01/2020	רמי ראובני	07/01/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 07 26/02/2018	לאוניד לייפמן	26/02/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			א.י.אגן יזמות בע"מ	צורן קדימה	שד הדקלים	97	073-2729682	073-2729681	izhk@shai- ophir.com
	פרטי			י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	(1)	1	08-9939000	08-9944437	tzofit@dimr i.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ירושליים 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.י.אגן יזמות בע"מ	צורן קדימה	שד הדקלים	97	073-2729682	073-2729681	izhk@shai- ophir.com
פרטי			י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9944437	tzofit@dimri.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עפ"י טבלת איזון והקצאות

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה רובננקו	21994	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860	03-6484836	adi@lru.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 91תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות גנים פיתוח ונוף	יועץ נופי	ברוך גבינט	15548		אור יהודה	(1)		03-5330606	03-5337777	baruh.gabinet@gmail.com
שמאי	שמאי	אביב גלעד	258	אביב גלעד שמאות הנדסה ומקרקעין בע"מ	רמת גן	מצדה	29	03-6782113	03-6782116	
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	(2)		03-9310021	077-4959820	lmoded@zahav.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513	רמי ראובני הנדסה בע"מ	רעננה	(3)	40	09-7742416		reuvenny@yahoo.com
	סוקר עצים	צביקה שמשוביץ			פתח תקוה		3	03-9316250		

(1) כתובת: תלמי מנשה, רח' דובדבן 211.

(2) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקוה 49193.

(3) כתובת: הטללים 40 רעננה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91

**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה
התכנית הראשית	תכנית מס' פת/12/505

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**

עריכת תוכנית איחוד וחלוקה על-פי הנחיות תוכנית פת/12/505 ושינוי בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. עריכת לוח הקצאות, איזון וחלוקה למתחמים כלכליים בהתאם להוראות התכנית הראשית פת/12/505 לצורך מימוש התכנית (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1).
2. שינוי ייעד ממגורים ושפ"פ לשב"צ (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 3).
3. שינוי בינוי, הגבהת הבניינים מ-27 קומות מעל קומת קרקע ל-32 קומות מעל קומת קרקע + קומות גג טכניות ושינוי בקווי הבניין בהתאמה לתשריט. ללא שינוי במספר יחידות הדיור בתוכנית פת/12/505 (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5).
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאמה לנספח תנועה ע"י התוויית שבילי גישה לרכב חירום, אשפה ורמפות כניסה לבניינים (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5).
5. קביעת זיקת הנאה לרכב בין מגרשי המגורים, זיקת הנאה לרכב בין החניונים התת קרקעיים וזיקת הנאה להולכי רגל בתא שטח 2002C המחבר בין רחוב קרול לשטח השצ"פ המרכזי (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 19).
6. העברת 750 מ"ר שטחים עיקריים ממגרשי המגורים לטובת מגרש השב"צ (ושטחי שירות בהתאמה) (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 6).
7. הוספת 500 מ"ר שטחים עיקריים למגרש השב"צ ושטחי שירות בהתאמה (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16).



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2001C, 2002C, 2003C, 2004C, 2005C
מבנים ומוסדות ציבור	4003
שטח ציבורי פתוח	3002, 3001
דרך מאושרת	6001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2002C
מבנה להריסה	דרך מאושרת	6001
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4003
מבנה להריסה	מגורים ד'	2001C, 2002C, 2003C, 2004C, 2005C
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3002, 3001

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

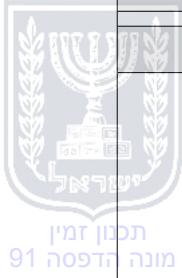
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	550	1.87
דרך מוצעת	1,120	3.80
מגורים מיוחד	16,625	56.44
שב"צ	3,280	11.14
שצ"פ	7,880	26.75
<b>סה"כ</b>	<b>29,455</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,671.66	5.69
מבנים ומוסדות ציבור	4,946.88	16.83
מגורים ד'	14,498.43	49.34
שטח ציבורי פתוח	8,270.69	28.14
<b>סה"כ</b>	<b>29,387.65</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים כולל שטחים לרווחת הדיירים בחדרי כושר, חדרי תרבות, משחקים וכו'.</p> <p>ב. חניונים תת-קרקעיים.</p> <p>ג. דרכי גישה לרכב חרום ופינוי אשפה.</p> <p>ד. גינון ופיתוח.</p> <p>ה. זיקת הנאה למעבר רגלי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. הקווים המתארים את הבניינים כפי שמופיעים בנספח בינוי ופיתוח מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה בתנאי שתשמרנה הוראות תכנית זו ובהן קווי הבניין וזכויות הבניה. הפחתה של עד שלוש קומות ממספר הקומות הטיפוסיות לא תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ב. בשטחי הבנייה התת-קרקעיים יותר השימוש לחניה, מערכות הנדסיות ומערכות שירות לטובת הדיירים והבניין.</p> <p>ג. חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>תותר בניית חדרי גג עד שולי המעקה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. תוספת יח"ד, תוספת קומות, שינוי בקווי הבניין וסגירת מרפסות מעבר לאמור בתוכנית זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ב. המרחק המינימלי בין שני בנייני מגורים לא יפחת מהמרחק המסומן בטבלה שבנספח הבינוי והפיתוח. הקטנה המרחק בין הבניינים תהווה סטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קווי בניין עיליים - עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. קווי הבניין למרתפים - 0 מ'. למעט לרחובות קרול ואורלוב - 3 מ' ולמעט מתחת לשצ"פ שם קווי הבניין בהתאם למסומן בנספח התנועה.</p> <p>ב. קו בניין מערבי בתא שטח 2005C יהיה 3.5 מ'.</p> <p>ג. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. החזקת וניהול המבנים יהיה בהתאם להוראות סעיף 5.8.1 בפת/12/505.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה הוא קבלת התחייבות היזם להריסה ופינוי עפ"י נספח מתחמי התכנון.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בין מגרשי המגורים והשצ"פ ינתנו זכויות מעבר הדדיות הן בחלק העילי והן בחניון התת קרקעי בהתאם לתכניות הבנייה המפורטות כפי שתאושרנה בהיתר הבניה.</p> <p>שביל הולכי-רגל המסומן בתשריט החוצה את מתחם המגורים ומחבר את הרחובות קרול ואורלוב עם מתחם השצ"פ המרכזי נוסף כזיקת הנאה להולכי רגל. התכליות המותרות הן:</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	מעבר, גינון, תאורה, תשתיות עילי/ תת קרקעי וחניון תת-קרקעי, ריהוט רחוב. רוחב המעבר להולכי רגל לא יקטן מ- 5 מ'.
ז	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>בהתאם לחוק תכנון ובניה - תקנות - חישוב אחוזי בניה, גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבנין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבנין.</p> <p>שטחים אלו ייחודיים לגזוזטראות והם בנוסף לשטחים המופיעים בטבלת זכויות הבנייה בסעיף 5.</p> <p>לא ניתן להעביר את שטחי הגזוזטראות לשטחים עיקריים לדירות.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	שימוש ציבורי לפי צורכי השכונה ולפי החלטת עיריית פ"ת עפ"י השימושים המותרים בתוכנית פת/2000 על תיקוניה.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים.</p> <p>ב. קווי בניין עיליים - עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בשטח השב"צ יתאפשר מעבר להולכי רגל המקשר בין רחוב אורלוב לבין שטח השצ"פ (3002) שיכלל במסגרת היתר הבניה.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח פתוח ומפותח לשימוש כלל הציבור מעל פני הקרקע.</p> <p>ב. מרתפים לשימוש בעלי הדירות במתחם (במרתפים - חניונים וכניסות לחניונים, שטחים טכניים).</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר הקמת מתקנים כגון פרגולות, מצללות, רהוט גן, שבילים, תשתיות תת-קרקעיות וכד'.</p> <p>ב. תותר הקמת חניון תת קרקעי לדיירי מגרשי המגורים מספרים 2001C-2005C מתחת לחלק מהשבצ"פ. לא יותר כל שימוש פרטי בשטח זה לרבות מחסנים.</p> <p>יותר דרכי גישה (כניסות ויציאות) לחניון התת קרקעי, מיסעות לרכב חרום ואשפה ומתקני אוורור לחניון.</p> <p>ג. השבצ"פים לא יגודרו ויהוו יחידה אחת בשילוב עם שטחי הגינון הצמודים לבנייני המגורים ליצירת שטח פתוח הומוגני שמבני המגורים ממוקמים בתוכו.</p> <p>ד. יתנו פתרונות אדריכליים לפתחי אוורור החניון כך שישתלבו בפיתוח השבצ"פ ולא יגרמו מטרד למשתמשים בו.</p> <p>ה. החניה מתחת לשבצ"פ ואחזקתה יהיו בהתאם להוראות תכנית פת/12/505, סעיפים 3.5.2 ו 5.4.8.</p>

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<p>ו. שטח השצ"פ מתחתיו יותרו חניות לא יעלה על 65% משטח השצ"פ.</p> <p>ז. במקומות בהם יתוכננו עצים מעל החניונים יבוצעו בתי גידול שעומקם 1.5 מ' בעלי פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>א. שטח הדרך ישמש כדרך ציבורית, למעבר תשתיות, חניות, גינון ורהוט רחוב.</p> <p>ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לרכבת הקלה, אלא לאחר תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תוכנית ההיתר. תכניות בקשה להיתר בניה שיוצאו מכח תכנית זו, יועברו לרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. הרשות המוסמכת תעביר את הערותיה לוועדה המקומית תוך 30 יום מיום שנתקבלו אצלה תכניות הבקשה להיתר.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



(4) 5 קומות מעל קומת קרקע.

(5) 32 קומות יבנו מעל קומת קרקע כפולה. מעל 32 קומות מגורים וקומת קרקע כפולה ייבנו קומות גג טכניות. בכל מקרה לא יעלה גובה המבנה על 155 מטר מעל פני הים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 91



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>א. רעש: כתנאי למתן היתר בנייה יוגשו ליחידה לאיכות הסביבה פתרונות אקוסטיים למתקני המיזוג והאוורור של החניונים התת קרקעיים ולמקורות רעש פוטנציאליים נוספים. מערכות המיזוג ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדי רעש לבנייני המגורים הגובלים. גנרטור חירום יהיה תת קרקעי. לא תותר הצבת מתקנים בצורה גלויה על הגגות, למעט באישור העירייה.</p> <p>ב. מיתון רוחות: יש למתן רוחות באמצעות הקמת מתרסים אנכיים ואופקיים (פרגולות) ובאמצעות נטיעת עצים בוגרים בעלי עלווה רחבה וצמחיה באזורי המעבר בין מבני הפרויקט ובמיוחד בין בניינים: 3-2, 5-4, מבנה ציבור-5 ומצפון מערב למבנה 1.</p> <p>ג. אוורור: פתחי האוורור של החניונים לא יופנו ישירות לעבר בתי המגורים, אלא ימוקמו בדרך שלא תהווה מטרד. כתנאי להיתר הבניה יוגשו תכניות אוורור החניונים התת קרקעיים לאישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. אשפה: תכנון פינוי האשפה ייעשה ע"פי הנחיות אגף התברואה בעיריית פ"ת. במבנה מעל 10 קומות יתוכנן פיר פנימי לאשפה. כלי האצירה ימוקמו בחדרי האשפה סדורים במסגרת מגרשי הבניינים. יתוכננו חדרי אשפה לפסולת ביתית ולאצירת פסולת גסה לכל מבנה. החדרים יהיו מקורים ובעלי גישה נוחה וגובה מתאים למשאית פינוי. בחדרים יהיה מקום להצבת מתקנים נוספים למיחזור בהתאם למדיניות העירייה. ניתן לתכנן חדר אשפה לפסולת גסה למספר בניינים שגודלו ייקבע בהתאם.</p> <p>ה. שימור מי נגר: מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשתיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטימים או באמצעים טכנולוגיים אחרים, בהתאם לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחיה זו.</p> <p>ו. הפרויקט יתוכנן כך שישלב בתוכו טכנולוגיות חדשניות לבנייה ירוקה תוך התייעצות עם האגף לאיכות הסביבה כגון מערכת מים אפורים, השתלבות המבנים מבחינה אקלימית, מבחינת היבטי הצללה, רוחות וניצול אנרגיה סולארית.</p> <p>ז. התארגנות אתר ופינוי פסולת הבנין:</p> <p>לפני תחילת הבניה תוגש לועדה המקומית תכנית התארגנות אתר הבניה. התכנית תכלול פתרונות למניעת היווצרות אבק, למניעת רעש ומניעת זיהום קרקע. פינוי פסולת הבנין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט 1998. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי עפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי פסולת הבנין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין. תנאי למתן איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p> <p>ח. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכה"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.</p> <p>ט. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות.</p>	<p><b>6.2</b></p>

6.3	<b>חשמל</b>	
	<p>א. חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי, בתחומי המגרש ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.</p> <p>ג. תכנון החדר יהיה עפ"י עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו - 2006.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה לחדר טרנספורמציה יהיה המצאת אישור הקמה מהאגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים.</p> <p>ו. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.</p> <p>ז. רשת החשמל בתחום התוכנית תהיה תת-קרקעית.</p>	
6.4	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
	<p>א. תכנון חדרי האשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבנייה ועפ"י דרושות מה"ע ואגף תברואה.</p> <p>ב. תוכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החנייה, בקרבה לשטח הציבורי (מדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>ג. תותר כניסות משאיות איסוף אשפה למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</p>	
6.5	<b>תוואי מסילה</b>	
	<p>א. היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה.</p> <p>ב. סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 12/3 על תיקוניה ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.</p> <p>ג. ביצוע והקמת המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה ע"פ תמ"מ 12/3 על תיקוניה.</p> <p>ד. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לרכבת הקלה, אלא לאחר תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכנית ההיתר.</p> <p>ה. תכניות בקשה להיתר בניה שיוצאו מכח תכנית זו יועברו לאישור נת"ע.</p>	
6.6	<b>איחוד וחלוקה</b>	
	<p>א. השטחים הכלולים בתכנית זו והמיועדים לאיחוד וחלוקה מאוחדים ומחולקים ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. תכנית זו כוללת טבלת הקצאה, איזון וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו (ראה נספח מצורף). לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוראות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.</p> <p>ב. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתוכנית זו לבין השטחים שבתשריט לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, אם שיעור אי ההתאמה לא עלה על 5%.</p>	
6.7	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	
	<p>העצים המסומנים לשמור בסקר העצים יחולו עליהם הוראות שייקבעו עפ"י הנחיות פקיד היערות.</p> <p>חישוב הפיצוי הנופי יתבצע בעת מתן רישיון הכריתה לפני ההיתר.</p> <p>בעת מתן היתר הבנייה תיבדק ההתכנות לשמר את העצים המסומנים לכריתה בתחום רצועת השצ"פ / גבול הבינוי.</p>	
6.8	<b>פיתוח סביבתי</b>	
	<p>א. לעת הוצאת היתר בנייה תוכן תכנית פיתוח כוללת לאישור אדריכל העיר שתכלול: גבהים סופיים של המבנים ושל הכניסות, קווי בנין, העמדת המבנים, הנחיות מפורטות לחזיתות, שימוש בחומרי גמר עמידים, גוונים, או שימוש בגדרות, פיתוח גנני ושמירת רצף גנני בין</p>	

פיתוח סביבתי	6.8
<p>המגרשים וכד'. בסמכות מהנדס העיר לאשר תכנית חלקית למגרשי המגורים (לא פחות מ-2 מגרשי המגורים עם שצ"פ תואם בחלק המערבי).</p> <p>ב. בתחום התכנית יינטעו עצים בוגרים בגודל 7 ס"מ קוטר לפחות. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחות מ-0.5 מ'. במקומות בהם יתוכננו עצים מעל החניונים יבוצעו בתי גידול שעומקם 1.5 מ' בעלי פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס העיר אישר תוכנית פיתוח לאותו השטח. תוכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חנייה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תוכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.</p> <p>ד. עפ"י תמ"א 4/ב/34 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר דיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ה. בשטח המגרש יוקצו לפחות 20% לצרכי גינון ו-15% לצרכי חלחול עפ"י סעיף ד.</p> <p>ו. בחזית המבנה תינתן רצועת גינון לפי נספח הבינוי. סוג הצמחייה ואופייה יקבעו באופן שתשתלב בעיצוב פני הרחוב. הנ"ל בתיאום לעת הוצאת היתרי הבנייה עם אדריכל העיר ואגף גנים ונוף.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.9
<p>א. השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.</p> <p>ב. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>א. לא ינתנו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר קבלת התחייבות היזם לפינוי והריסה.</p> <p>ב. במתחמים בהם מסומנים גם חלקי מבנה ממתחם גובל- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת הסכם פינוי בינוי חתום בין היזם לבין רוב מיוחס מבין בעלי הדירות, כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו 2006, כפי שיהא במועד הרלוונטי, במבנה האמור.</p> <p>ג. היתר בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע, יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. כל התנאים שנקבעו בתכנית פת 12/505 יחולו גם על תכנית זו, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>ה. עפ"י שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.</p> <p>ו. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם חברת נת"ע, בשלב תוכניות ההיתר.</p> <p>ז. בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם הבקשה להיתר תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים פולימריים בלבד, לתוך תחום רצועת המסילה, בעומק שלא יפחות מ-5 מ', מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע.</p>	

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>ח. תנאי למתן היתר בנייה לבניינים הגובלים ברחוב אורלוב יהיה תיאום עם חברת נת"ע.</p>	
<p><b>כתב שיפוי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>היזום יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הוועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התוכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.</p>	
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. תכנית זו אינה משנה את ההוראות בעניין חניה, לרבות תקן החניה וקווי בניין למרתפים לרחוב אורלוב. נושאים אלו יחולו בהתאם לתכנית המאושרת פת/12/505 בנושאי חניה ותנועה. ב. ככל שתתקבל הסכמת משרד התחבורה/ נת"ע, תתווסף כניסה/יציאה לרח' אורלוב מהחניון. ג. לא תותר גישה לרכב מרח' קרול לפרוייקט. ד. שלבי ביצוע תחבורתיים: שלב א: 1. לא יינתן היתר בניה לפרוייקט, אלא לאחר אישור תוכניות הסדרי תנועה על ידי משרד התחבורה לביצוע ההסדרים הבאים: א. הרחבת רח' קרול ל- 30 מ' עם שני נתיבי נסיעה ונתיב חניה לכיוון בקטע אורלוב טבנצ'יק. ב. הסדרת צומת אורלוב - קרול. ג. הסדרת צומת טבנצ'יק - קרול. ד. הסדרת צומת טבנצ'יק - כצלסון. ה. הסדר קטע הרחוב שבין רח' כצלסון לרחוב קרול. לא ינתן אישור איכלוס לפרוייקט (טופס 4) אלא לאחר ביצוע הסדרי התנועה שלעיל, על פי תכניות הסדרי התנועה המאושרות ע"י משרד התחבורה. שלב ב: לא ינתן היתר בניה ליותר מ- 450 יח"ד אלא לאחר אישור תכניות הסדרי התנועה ע"י משהת"ח להמשך רח' קרול וחיבורו לרח' אסירי ציון עד רח' גיסין. לא ינתן אישור איכלוס (טופס 4) ליותר מ- 450 יח"ד אלא לאחר ביצוע הסדרי התנועה עפ"י התוכניות שלעיל.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>לא יוצא היתר בנייה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ע"ח וע"י מבקש ההיתר.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת בניינים מס' 1-6 כמסומן בנספח מתחמי התכנון והקמת בניין C2001. הקמת גידור, דיפון, יסודות ומרתף לבניין C2002.	התכנות הנדסית ואישור מה"ע.
2	הריסת בניין מס' 7 כמסומן בנספח מתחמי התכנון והקמת בניין C2002.	
3	הריסת בניינים מס' 8,9 כמסומן בנספח מתחמי התכנון והקמת בניין C2003.	תנאי להוצאת היתר בנייה עבור מבנה C2003 הוא השלמת פיתוח השצ"פ במתחמים א' ו- ב'.
4	הריסת בניינים מס' 10-14 כמסומן בנספח מתחמי התכנון והקמת בניין C2004.	
5	הריסת בניינים מס' 15-16 כמסומן בנספח מתחמי התכנון והקמת בניין C2005.	תנאי להוצאת היתר בנייה עבור מבנה C2005 הוא מתן ערבות לעירייה לפינוי מבנה 17.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

