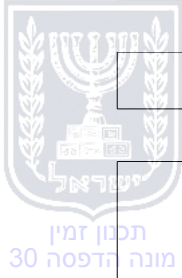


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0463745

פת/מק/1268/109 - רח' גיסין



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר פת/1268 /66 /ב' ומציעה איחוד בין 2 מגרשים: 101/ב' ו-102/ב' למגרש אחד, תוך שינוי בקווי בניין וללא שינוי בסה"כ מספר יחיד המותר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

פת/מק/1268 / 109 - רח' גיסין

410-0463745

מספר התכנית

5.958 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, א (א) סעיף

קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	188825
קואורדינאטה Y	667190

**1.5.2 תיאור מקום****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	גיסין אבשלום	27	
פתח תקוה	גיסין אבשלום	25	
פתח תקוה	גיסין אבשלום	23	
פתח תקוה	גיסין אבשלום	29	
פתח תקוה	גיסין אבשלום	21	

שכונה מדרום לשכונת הדר המושבות החדשה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6376	מוסדר	חלק		23, 28-30, 95-96, 104-107

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

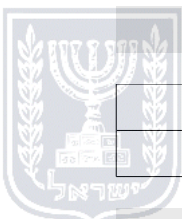
לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
פת/1268/66 ב	101ב - 102ב, 501ב, 503ב

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**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/1268 /66 / ב	שינוי	לעניין איחוד, שינוי בבינוי ובקווי בניין שנעשו בתכנית זו.	6456	5672	06/08/2012
פת/2000	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה, להלן תכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית מתאר, הוראות תכנית זו עדיפות.	4004	3167	14/05/1992
פת/1271 /1	שינוי	תותר בניית מרפסות סוכה בחזית/ות הבניין הפונה לרחוב/ות.	3568		03/07/1988



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון גולדוסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון גולדוסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 42 31/07/2018	דורון גולדוסר	31/07/2018	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 51 20/09/2018	זיו גולדוסר	13/09/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין ומרחקים בין המבנים, יח"ד וקומות. יתר הפרטים מנחים.	14: 53 20/09/2018	דורון גולדוסר	20/09/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לעניין כמות החניות הנדרשת שבטבלת מאזן החניה. יתר הפרטים מנחים.	13: 51 03/10/2018	עאדל בשארה	20/09/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	תנועה
לא		14: 55 20/09/2018	דורון גולדוסר	20/09/2018	1	1: 250	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
חברה	פרטי			גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	פתח תקוה	רוטשילד	42	050-4930087		racheltal2@ gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיל קטה בניה והשקעות בע"מ	פתח תקוה	רוטשילד	42	050-4930087		racheltal2@ gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון גולדוסר		גולדוסר אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029		office@ golda rch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	B.T.E - תכנון תנועה ותחבורה	הוד השרון	החרש	4	09-7937186		bte_eng@ bez eqint.net
שמאי מקרקעין	שמאי	זיו גולדוסר	1020		פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029	03-9327124	zivg007@ bez eqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	office@dnts. co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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**

איחוד מגרשים בהסכמת כל הבעלים ושינוי בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד מגרשים בהסכמת כל הבעלים (עפ"י סעיף 62 א (א)(1)).

2. שינוי בינוי מ-16 קומות ע"ע + קומה חלקית + מרתפי חניה ל-13 קומות + קומה חלקית + מרתף חניה (עפ"י סעיף 62 א (א)(5)).

3. שינוי בינוי בדבר 3 בניינים בני 52 יח"ד כל אחד (עפ"י סעיף 62 א (א)(5)).

4. שינוי בקווי בניין לכל גובה המבנים (עפ"י סעיף 62 א (א)(4)):

קו בניין צדדי-מערבי מ-8.0 מ' ל-7.2 מ'.

קו בניין צדדי-מזרחי (בפינה הדרומית) מ-3.0 מ' ל-2.7 מ'.

קו בניין אחורי-דרומי מ-8.0 מ' ל-7.2 מ'.

שינוי המרחק בין הבניינים מ-20 מ' ל-19.2 מ' (עפ"י סעיף 62 א (א)(4)).

5. תוספת 851 מ"ר לשטח העיקרי לטובת מרפסות בלבד (עפ"י סעיף 62 א (א)(16)).

6. ביטול זיקת הנאה (עפ"י סעיף 62 א (א)(19)).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
שטח פרטי פתוח	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
להריסה	מגורים ד'	101
להריסה	שטח פרטי פתוח	501
מבנה מוצע	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' (ייעוד שלא לפי מבא"ת)	5,479	91.96
שטח פרטי פתוח	479	8.04
סה"כ	5,958	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	5,493.49	91.94
שטח פרטי פתוח	481.51	8.06
סה"כ	5,975	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים עפ"י פת/ 2000.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח פרטי פתוח יותרו השימושים הבאים : נופש, נוי, משחק ומרגוע, נטיעות וחניה תת-קרקעית בתנאי שמירה על בית גידול של 1.5 מ' עבור עצים בוגרים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
קדמי																	
(5) 8	7.2	(4) 7.2	(3) 2.7	1	(2) 14	60	26.2	156	35	35755	(1) 7500	(1) 9800	18455	5479	101	מגורים ד'	
													479	501	שטח פרטי שטח פרטי פתוח	שטח פרטי 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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר בניית מרתפים ומרפסות שמש עפ"י פת/מק/2000 ד'. במרתפים יותרו: מחסנים, חניות ושימוש טכני לתחזוקת המבנה.

ב. בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג עפ"י פת/2000 א'. לא תותר בניית ח. על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.

ג. שטחי השירות יכללו ממ"דים, חדרי מדרגות, מעלית, חדרי מכונות, מחסנים, מרפסות שירות, מבואות וכו' עפ"י תקנות התכנון והבניה.

ד. לשטחי השרות המצויינים בטבלה 5 ניתן להוסיף שטחי שרות עבור השטחים הפתוחים בקומה המפולשת (השטחים שאינם סגורים ביותר מ-2 קירות). לא ניתן לנייד שטחים אלו לקומות העליונות.

ה. במידה ויוותרו שטחי שרות תת-קרקעי עודפים, לא תינתן אפשרות להעביר אותם מעל מפלס ה-0.00.

ו. תותר בניית מחסנים בגודל עד 9 מ"ר (שטחי שירות) ליח"ד, אשר יוצמדו וירשמו ע"ש הבעלים.

ז. תותר בניית דירות גן כחלק מסה"כ יח"ד המותר לעיל על-פי הנחיות מרחביות.

ח. שינוי בקווי הבניין בין הבניינים יהווה סטייה ניכרת.

ט. תחשיב זכויות בניה:

מותר: 17,160 מ"ר (לפי תכנית פת/1268/66 ב')

ח. על הגג: 444 מ"ר = (12 \* 37)

תוספת: 851 מ"ר (500 מ"ר + 351 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) (16))

סה"כ: 18,455 מ"ר

י. תחשיב יח"ד:

סה"כ מותר: 156 יח"ד (לפי תכנית פת/1268/66 ב')

סה"כ מוצע: 156 יח"ד ב-3 מבנים, 52 יח"ד כל בניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא שינוי מתכנית פת/1268/66 ב'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

(2) 13 קומות עי"ע + קומה חלקית + קומה טכנית.

(3) לכיוון מזרח.

(4) לכיוון מערב.

(5) כולל שטח פרטי פתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
<p>1. הקווים התוחמים את המבנים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו, ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>2. חומרי הגמר יהיו אבן, חלקי בניין קטנים (ברוחב עד 70 ס"מ) יהיו טיח אקרילי.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.</p> <p>4. נספח הבינוי מחייב לעניין הצבת המבוקש והמרחקים ביניהם.</p> <p>5. תוספת שטחים עיקריים בתכנית זו הם רק לצורך מרפסות. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו.</p>	
<b>6.2</b>	<b>תנועה</b>
<p>התכנית נמצאת באזור ב' לפי תקן 2016. מקומות החניה יקבעו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>חניה עילית תבוצע עפ"י מפתח של עץ לכל 4 חניות. חניה עילית עד 70% מסה"כ מקומות החניה. ביטול זיקת הנאה מתכנית פת/1268 /66 ב' בשל איחוד המגרשים.</p>	
<b>6.3</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>1. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון ופתרונות לתכנון משמר מים בשטח התכנית. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.</p> <p>2. על-פי 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר דיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>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>3. בשטח המגרש יוקצו לפחות 30% לצורכי גינון ו-15% לצורכי חלחול.</p> <p>4. בחזית המבנה תינתן רצועת גינון לפי מגמת נספח הבינוי. סוג הצמחייה ואופייה יקבעו באופן שתשתלב בעיצוב פני הרחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבנייה עם אדריכל העיר ואגף גנים ונוף. ברצועת הגינון יינטעו עצים לפי מפתח של עץ לכל 4 חניות עיליות.</p> <p>5. יינתן בית גידול של 1.5 מ' לעצים הנדרשים.</p>	
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.</p>	
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
<p>1. חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי, בתחום התכנית ובתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.</p>	

<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
	<p>3. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבילתי מיננת, התשס"ו-2006.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>
<b>6.7</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>1. תכנון חדרי אשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועל-פי דרישת מה"ע ואגף התברואה.</p> <p>2. יינתנו פתרונות לכל סוגי האשפה במסגרת מגרשי הבתים. לשם כך יתוכננו שני חדרי אשפה, האחד לאשפה ביתית רגילה באמצעות דחסן והשני לריכוז פסולת גסה (גינק) באמצעות מכולה. החדרים יהיו תת-קרקעיים או מקורים ובעלי נגישות נוחה וגובה מתאים למשאית הפינוי. בחדרים יהיה מקום להצבת מתקנים נוספים למיחזור בהתאם למדיניות העירייה בנושא.</p> <p>3. ניתן לתכנן חדר לפסולת גסה משותף למספר בניינים בקומפלקס אחד שגודלו יקבע בהתאם למספר יחידות הדיור.</p> <p>4. בבנייני מגורים מעל 10 קומות יתוכננו פירים פנימיים לאשפה.</p> <p>5. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</p>
<b>6.8</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. עריכת התכנית ע"י וביוזמת היוזם/הבעלים. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.</p>
<b>6.9</b>	<b>טופוגרפיה/תוכנית מצבית</b>
	<p>אי-התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>
<b>6.10</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.</p>
<b>6.11</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות ה'תשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבוצע ע"י היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות ה'תשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות ה'תשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

## 6.12

## אקוסטיקה

1. בנייני המגורים לאורך רחוב גיסין יקבלו טיפול אקוסטי בשלוש חזיתות, לקבלת מפלס רעש של 40 dB (A) בתוך הדירות בשעת שיא בוקר, לפי פירוט בהמשך.

2. אין לבצע חלון מטיפוס נגרר לתוך כיס בחזית כלשהי.

3. בחזית הצפונית נדרשת הפחתת רעש של 30 dB (A).

א. ויטרינה בשטח של 40%-80% משטח החזית: מחצית משטח הויטרינה יהיה קבוע, עם זכוכית שכבות 5+7 מ"מ המודבקות ביניהן בשכבת PVD בעובי 0.76 מ"מ. מחצית משטח הויטרינה יהיה עם כנף נגררת מסוג "קליל 9000" או שווה ערך, עם זכוכית שכבות 4+5 מ"מ.

ב. ויטרינה בשטח שאינו עולה על 40% משטח החזית: כנף נגררת עם זכוכית שכבות 4+5 מ"מ.

ג. חלונות בחדרי שינה ומטבחים, ששטחם אינו עולה על 15% מהחזית, יבוצעו כחלון מסוג "ציר" או "דריי קיפ", דגם מתוצרת "קליל" או שווה ערך, עם זכוכית יחידה בעובי 6 מ"מ. כאשר השטח עולה על 15% אך קטן מ-40% תבוצע זכוכית שכבות בעוביים 3+4 מ"מ. לחלופין, במידה ויבוצע חלון נגרר מסוג "כנף-על-כנף", החלון יהיה מדגם "קליל 7000" או שווה ערך, עם זכוכית שכבות 4+5 מ"מ. בכל מקרה, שטח החלון לא יעלה על 40% משטח החזית.

ד. בחזית המזרחית ובחזית המערבית נדרשת הפחתת רעש של 26 dB (A). חלונות בחדרי שינה ומטבחים יבוצעו עם זכוכית יחידה בעובי 6 מ"מ. ויטרינות עם זכוכית שכבות 3+4 מ"מ והדבקה בשכבת PVB בעובי 0.76 מ"מ.

ה. אין דרישה לגבי הזיגוג בחלונות ופתחים בחזית הדרומית.

## 6.13

## כתב שיפוי

היזום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ולא תהיה לו כל תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית, אישורה וביצועה.

לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.

## 6.14

## שמירה על עצים בוגרים

העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות כתנאי להיתר בניה.

## 6.15

## הריסות ופינויים

טרם הוצאת היתרי הריסה יש להגיש לאגף רישוי ופיקוח:

1. תחזית לכמות פסולת הבניין שתפונה מהאתר, ובהתאם לכך, תישקל הדרישה למיחזור הפסולת באתר עצמו.

2. יש להגיש תכנית כוללת למניעת היווצרות מטרדי אבק ורעש מן האתר וטיפול באסבסט.

## 6.16

## תנאים למתן היתרי בניה

1. לפני התחלת הבניה תוגש לעירייה תכנית התארגנות אתר הבניה, שתכלול פתרונות למניעת אבק, רעש וזיהום קרקע.

2. תנאי הוצאת היתר בניה ראשון יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה בחלקות המקוריות של בעלי הזכויות ובמגרשים שהוקצו להם.

3. תנאי להיתר בניה יהיה בדיקה ואישור היחידה לאיכות הסביבה, המבוקש אל מול השימושים הקיימים בשטח והתניות בהתאם.

4. תנאי להיתר (לאחר הריסת המבנים) ביצוע סקר זיהום קרקע וביצוע מסקנות הסקר בהתאם.

5. תנאי להיתר בניה הגשת תכניות לדיגום הקרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית של פ"ת.



<b>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.16</b>
6. תנאי להיתר בניה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על כך שהמגרש נקי מזיהום.	
<b>6.17 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.17</b>
תנאי לאכלוס המבנה הראשון בתכנית בהתאם לתכנית פת/ 1268 /66 /ב'.	
<b>6.18 סטייה ניכרת</b>	<b>6.18</b>
כל תוספת יח"ד, קומות ושינוי בקווי בניין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. מרפסות לא יחרגו למרווח הקבוע בין המבנים. הנ"ל תהווה סטייה ניכרת.	



<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	ל.ר.	ל.ר.
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 7 שנים מיום אישורה.		



## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 410-0463745

שם התוכנית: פת/מק/ 1268 / 109 – רח' גיסין

עורך התוכנית: דורון גולדוסר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם ברוטו)	גובה מעל פני הים (מטר)	אחוז שטח פנוי לגינון משטח התכנית	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מזרח- צפון- צידי	מערב- צידי	דרום- אחורי		
			עיקרי	שרות												עיקרי	שרות
מגורים ג'	101/ב'	3,721	11,770	6,700	---	5,000 (6)	23,400	30%	12	95	16 ק' ע"ע + קומה חלקית	---	8	15	8	8	8
מגורים ג'	102/ב'	1,758	5,390	3,100	---	2,500 (6)	10,990	30%	95	95	16 ק' ע"ע + קומה חלקית	---	8	3	5	8	8
<b>סה"כ:</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>17,160</b>	<b>9,800</b>	<b>---</b>	<b>7,500 (6)</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>156</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

### הערות:

1. תותר בנית חדרים על הגג ומרתפים עפ"י פת/2000 א' ופת/מק/ 2000 ד'. במרתפים יותרו: מחסנים, חניות ושימוש טכני לתחזוקת המבנה.
2. תותר בנית מרפסות שמש עפ"י פת/מק/ 2000 ד'.
3. תותר בנית מחסנים בגודל עד 9 מ"ר (שטחי שירות) ליח"ד, אשר יוצמדו וירשמו ע"ש הבעלים.
4. תותר בנית דירות גן כחלק מסה"כ יח"ד המותרת לעיל.
5. שינוי בקווי הבניין בין הבניינים יהווה סטייה ניכרת.
6. במידה ויוותרו שטחי שרות עודפים, לא תינתן אפשרות להעביר אותם מעל מפלס ה- 0.00 ±.