

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0468918

פת/מק/69/1210 - רחוב וולפסון 37,39 פ"ת

מרכז

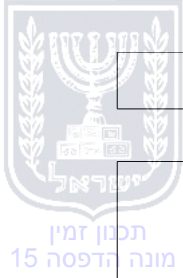
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר פת/ 1210 / 52 / א' ומציעה שינוי בינוי: תוספת קומות ויחיד ושינוי המרחק בין שני הבניינים וכן שינוי צורת והגדלת שטח זיקת ההנאה לציבור (מסומן בתשריט מס' 1) המיועדת לגינה פתוחה לציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
פת/מק/69/1210 - רחוב וולפסון 37,39 פ"ת	

מספר התכנית 410-0468918

שטח התכנית 3.950 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62, (15) א (א) 62, (16) א (א) 62, (19) א (א) 62, (4) א (א) 62, (5) א (א) 62, (8) א

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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	190050
קואורדינאטה Y	666150

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	וולפסון דוד	37	
פתח תקוה	וולפסון דוד	39	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6404	מוסדר	חלק		141-147

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/ 1210 / 52 / א	001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/ 1210 /52 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1210 /52 א ממשיכות לחול.	6329	949	01/12/2011
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



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				דורון גולדוסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דורון גולדוסר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	05/08/2019	דורון גולדוסר	15: 32 05/08/2019		כן
בינוי חלקית	מחייב	1: 250	1	09/09/2019	דורון גולדוסר	12: 34 09/09/2019	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, יח"ד וקומות וסימון זיקות ההנאה. יתר הפרטים מנחים.	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 200	1	08/08/2019	אריאל סדרה	14: 09 08/08/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	09/09/2019	אבירם אגאי	12: 21 09/09/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/08/2019	דורון גולדוסר	10: 33 22/08/2019		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
חברה	פרטי			דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ	הרצליה	החושלים	8	09-7755555	073-2433046	rami@rshbiro.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דור-אל ש. הנדסה בניה והשקעות בע"מ	הרצליה	החושלים	8	09-7755555	073-2433046	rami@rshbiro.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
אדריכל	עורך ראשי	דורון גולדוסר		גולדוסר אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029		office@goldarch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	בראנסי ג'ובראן	1123		טייבה	אזור תעשייה		09-7992737	09-7992737	jobran.bransi@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	16701081		הוד השרון	הנגר	42	09-7407401	09-7407402	office@asadra.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספת קומות ויחיד שינוי מרחק בין הבניינים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בינוי (עפ"י סעיף 62 א(א)5).
2. תוספת 16 יחיד, מ-156 יחיד ל-172 יחיד (עפ"י סעיף 62 א(א)8).
3. שינוי המרחק בין הבניינים מ-48 מ' ל-38 מ' (עפ"י סעיף 62 א(א)4).
4. שינוי בקו בניין דרום-מזרחי מ-0 ל-5 מ' (עפ"י סעיף 62 א(א)4).
5. תוספת 500 מ"ר לשטחי הבניה (עפ"י סעיף 62 א(א)16).
6. תוספת 1,000 מ"ר שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת (עפ"י סעיף 62 א(א)15).
7. שינוי מיקום זיקת הנאה לרכב מתכנית פת/52/1210 א (עפ"י סעיף 62 א(א)19).
8. שינוי צורה והגדלת שטח זיקת הנאה לציבור מתכנית פת/52/1210 א (עפ"י סעיף 62 א(א)19).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	101	זיקת הנאה למעבר ברכב
מסחר	801	זיקת הנאה למעבר רגלי
		מבנה מוצע
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ד'	101	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים ד'	101	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים ד'	101	מבנה מוצע

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,848	97.42
מסחר	102	2.58
סה"כ	3,950	100

מצב מוצע

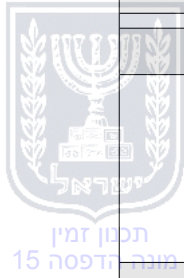
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,872.51	97.43
מסחר	102.09	2.57
סה"כ	3,974.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ד'****4.1.1****שימושים**

- א. המגרש מיועד לבניית 2 בניינים משותפים בני 21 קומות ע"ע + קומה חלקית למגורים. תותר הפעלת מועדון כושר לשימוש דיירי המבנה בלבד, בתחום המרתף או קומת הקרקע.
- ב. מרתפים : השימושים המותרים : חניון, מתקנים הנדסיים, חדרי מכוניות וכדו'.
יותר שימוש בקומת המרתף כשטח מחסנים לשימוש דיירי הבניין.

4.1.2**הוראות****4.2****מסחר****4.2.1****שימושים**

- א. הפעלת מזנון לשירות מבני הציבור ובית הספר הסמוך. המסחר יהיה פתוח לציבור הרחב.
- ב. לא תותר צליית בשר. תנאים להפעלת המזנון במסגרת השימוש המותר יקבעו בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעירייה.

4.2.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת												
					עיקרי	שרות	שרות					מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
מגורים ד'	מגורים ד'	101	3848	16100	5000	6500	27600	40	172	44.7	81	22 (1)	2	5	5	9	3
מסחר	מסחר	801	102	65	10		75	90			3.5	1		0	0	0	3

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. לא תותר בנית ח. על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.

ב. תחשיב זכויות בניה:

מותר: 15,600 מ"ר (לפי תכנית פת/52/1210/א)

תוספת: 500 מ"ר (לפי סעיף 62א(א)(16))

סה"כ: 16,100 מ"ר

ג. תחשיב יח"ד:

סה"כ מותר: 156 יח"ד ב-2 מבנים, 78 יח"ד כל בניין (לפי תכנית פת/52/1210/א)

סה"כ מוצע: 172 יח"ד ב-2 מבנים, 86 יח"ד כל בניין

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 21 קומות ע"ע + קומה חלקית + קומה טכנית.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.
2. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-38.0 מ'.
3. תותר הבלטת מרפסות בהתאם להוראות התקנות בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר כפול מס' יח"ד וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בסעיף 5.
4. כל מתקן שיוקם על גגו של כל בניין, לרבות קולטי שמש, מיכלי מים, מכונות מיזוג אוויר וכו', יהיה חייב להיות מוסתר ע"י מעקה ולהיות חלק אורגני מהבניין או להיבנות בתוך חלל הגג ולהיות חלק בלתי נפרד ממסתו של המבנה.
5. המבנים יבנו בחומרי גמר קשיחים/ עמידים. חומרי הגמר יאושרו ע"י אדריכל העירייה.
6. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.
7. ניתן יהיה להעביר עד 20% משטחי הבנייה בין קומה לקומה תוך שמירה על תכסית הקרקע, זכויות הבנייה, קווי הבניין והוראות תכנית זו.
8. תותר בניית 100 מ"ר נוספים לשטחי הבנייה העיקריים בקומת הקרקע או בקומות המרתף. שטחים אלו ישמשו לרווחת הדיירים (מועדון דיירים ו/או מועדון כושר וכדו'). תנאי להיתר בנייה למימוש התוספת יהיה רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין, כי שטח זה מהווה רכוש משותף.

6.2**חניה**

1. החניה תינתן בתחומי המגרש.
2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת מתן הוצאת היתר בניה.
3. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבנין עבור כל אדם עם מוגבלות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.
4. טרם קבלת היתר בניה, יאושר תכנון החניה והתנועה בתכנית מפורטת ע"י מהנדס התנועה של עיריית פתח-תקווה.
5. לפחות 60% ממקומות החניה יהיו תת-קרקעיים. הסדרי התנועה יקבעו עפ"י נספח התנועה. המרתף יבנה עפ"י הוראות תכנית פת/מק/2000/ ד'.
6. חניות עוקבות ו/או חוסמות יוצמדו לאותה יחידת דיור.

6.3**הוראות פיתוח**

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 מגונן ופתרונות לתכנון משמר מים בשטח התכנית. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
2. רצועת הקרקע שבין קו גבול המגרש הגובל ברחוב וולפסון ובין המבנה תהיה מגוננת, למעט הכניסה לחניונים (עיליים או תת-קרקעיים), שבילי גישה למבנים וכו'.
3. שטח הגינון האפקטיבי יהיה לפחות 30%.
4. העצים הקיימים לאורך רחוב וולפסון ישומרו.

6.4**איכות הסביבה**

1. חלחול: לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מבניה, ריצוף ו/או אספלט למטרות חלחול.

איכות הסביבה**6.4**

בנוסף, יבוצעו קידוחים בשטחים אלה להבטחת חלחול בהיקף נדרש על-פי הנחיות היחידה הסביבתית פ"ת וע"פ הוראות סעיף 23.3.1 לתמ"א 34/ב/4.

2. רעש: תכנון בנייני המגורים ילווה בייעוץ אקוסטי. הייעוץ יתייחס ל:

א. חזיתות הבניינים, כך שבתוך הדירות בחתך הקומות יתקבלו לא יותר מ-40 דציבל בחדר סגור.

ב. מיקום יחידות המיזוג כך שלא יוצרו חריגות בין בניינים שכנים בחלונות פתוחים.

ג. מערכות התשתית בבניינים כמו: גנרטור חירום, מפוחי אוורור וכדו'.

3. מערכות מים: בבניינים תתוכנן מערכת מים אפורים שתשמש להשקיית השטחים הירוקים. שמסביב.

4. תכנית הפיתוח: תכנית הפיתוח של השטח תכלול עקרונות של תכנון משמר מים, מיקום מרכז מיחזור ומיקום מתקני תברואה שונים בהתאם להנחיות אגף התברואה.

5. בידוד תרמי:

א. כל היחידות תותאמנה לדרישות ת"י 1045 חלק 1- בידוד תרמי של בניינים לבתי מגורים.

ב. כל החלונות לא יפחתו מדרישות בידוד תרמי ת"י 1068

חלק 1- דרישות כלליות ושיטות בניה.

חלק 2- חלונות אלומיניום.

ג. כל תכנון מבנה מגורים יתייחס להפחתת צריכת אנרגיה בהתאם להנחיות ת"י 5282 חלק 1- דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: דירות בבתי מגורים.

6. מיתון רוחות:

א. באזור הלובי והכניסה (חזית דרום מזרחית) תוארך תקרת הכניסה לכיוון הרחוב.

ב. באזורי פינות מבני המגורים מומלץ לטעת צמחיה אשר תהווה משבר לרוח.

7. הנחיות לזמן בניה: תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר הבניה. התכנית תכלול:

א. פתרונות למניעת היווצרות אבק.

ב. פתרונות למניעת רעש:

1. כל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת רעש.

2. כל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה- תשל"ט- 1979).

3. שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 00:06

ולא יאוחר מהשעה 19:00.

4. מיקום גנרטורים כך שלא יוצרו מטרדים לסביבה.

ג. מניעת זיהום קרקע:

1. יש להציב שירותים כימיים באתר

2. השירותים יוצבו כך שלא יוצרו מטרדים לסביבה.

8. בניה ירוקה: הבניינים יתכוננו ויבנו על פי עקרונות הבניה הירוקה שמופיעים בת"י 5281

לבניה שהשפעתה על הסביבה פחותה, ולפי הנחיות שיינתנו בשלב הוצאת היתר הבניה ע"י עיריית פתח-תקווה.

9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.

ניהול מי נגר**6.5**

1. היקף השטח המיועד לחלחול מי נגר ואמצעי ביצוע נקבע בסעיף 6.4.1.

2. השטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים ושטחים שאינם מעל מרתפים) יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב) באישור מחלקת ניקוז של



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.5	ניהול מי נגר
	העירייה. 3. השטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך, שתתאפשר החדרת מי נגר וימנע הידוק קרקע, כדי להגדיל את חדירות הקרקע. 4. מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחלחול. 5. יש לתת פתרון תקני לגלישת עודפי מי נגר אל צירי הניקוז העירוניים. 6. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול, אלא לביוב או למערכות ההשקיה בלבד.
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
6.7	חשמל
	1. תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים יהיו בתיאום עם חברת החשמל ובהתאם להנחיות. 2. חדר השנאים יהיה תת-קרקעי, בתחומי המגרש ובתיאום עם חברת חשמל. כל האלמנטים הבולטים מעל הקרקע יהיו בתוך קווי הבניין. 3. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006. 4. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהאגף לאיכות הסביבה.
6.8	מרתפים
	יותר קו בניין 0 למרתפים בכפוף לתכנית פת/מק/2000/ד' ובתנאי נקיטת אמצעים למניעת פגיעה ביציבותם ההנדסית של הנכסים הגובלים, ובתנאי שאין הבלטה כלשהי של המרתף מעל פני הקרקע הטבעית.
6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.10	תחזוקה
	למבנים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב') לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה יהיו התחייבות להתקשרות עם מתחזק ל-10 שנים לפחות. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי. תנאי למתן תעודת גמר, תחילת פעולתו בפועל של המתחזק. חוזי המכר יכללו בתקנון הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לתחזוקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.
6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. תנאי להיתר בניה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה יהיו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להרמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה יהיו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.12

זיקת הנאה

1. רמפת ירידה למרתף והמיסעה בקומה 1- (המסומנים 2 בתשריט) מאפשרים גישה לרכב למרתף החניה במגרש 201 (מגרש לבנייני ציבור מתכנית פת/52/1210/א'). ביחס למסומן 2 בתשריט תירשם זיקת הנאה (בקומות הקרקע וקומת מרתף 1-) למעבר רכב למגרש 201 (מתכנית פת/52/1210/א') לטובת עיריית פ"ת ולציבור. קיר הכלונסאות הגובל במגרש 201 (מתכנית פת/52/1210/א') יתוכנן כך שתובטח אפשרות ביצוע פתח כניסה לקומת המרתף במגרש 201 במקום המסומן בנספח התנועה. הוראה זו תופיע בתכנית הקונסטרוקציה. רוחב המעבר לא יפחת מ-6.0 מ' כמסומן בתשריט.
2. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי (המסומן 1) בשטח של 479 מ"ר בתוך מגרש 101 ישמש כגינה פתוחה לציבור ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור.
3. רישום כל זיקות ההנאה הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין יהווה תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים.

6.13

חלוקה ו/או רישום

- לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. עריכת התכנית ע"ח וביוזמת היוזם/הבעלים. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היוזם.

6.14

טופוגרפיה/תוכנית מצבית

- 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.

6.15

כתב שיפוי

- היוזם 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 מהיוזם.

6.16

חומרי חפירה ומילוי

1. פסולת הבניין שתיווצר במתחם כתוצאה מהריסת המבנים הקיימים תועבר לגריסה באתר מורשה.
2. לפחות 20% מהחומרים לפיתוח ותשתיות יהיו מפסולת בניין גרוסה, למשל: מצעים לפיתוח.
3. במידה ומתוכננת גריסה באתר התכנית, תנאי להיתר להריסת המבנים הקיימים יהיה הגשת תכנית למניעת מפגעים מהגריסה לאישור האגף לאיכות הסביבה.
4. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית יהיה הגשת הצהרה ע"י הקבלן/היוזם, כי הוא מתחייב להשתמש בפסולת בניין גרוסה לתשתיות הפיתוח בכמות שתהווה 20% מכמות החומרים לתשתיות. רשאי מהנדס הועדה המקומית לדרוש מן הקבלן/יוזם פירוט הכמויות והשימוש שייעשה בחומרים אלו במגרש.
5. עודפי עפר: בשלב החפירה יציג היוזם לאגף איכות הסביבה את כמות עודפי העפר העתידיים להיווצר, את מקום סילוקם המתוכנן ותכניות למניעת מטרדי אבק בעת החפירה וסילוק העפר.

6.17

תשתיות

- היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.18

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים לשימור, ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם.



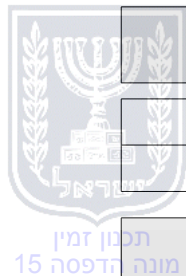
6.18	שמירה על עצים בוגרים
	2. קו בניין (לבניה וחפירת מרתף) מקצה הגזע של עץ לשימור לא יפחת מ-4.0 מ'. 3. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4.0 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות. במפרט השימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודה (מניעת פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף). כל הפעולות יעשו בליווי אגרונום ובתיאום עם אגף גנים ונוף בעירייה. 4. עם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להכין מפרט אגרונומי לשימור העצים. 5. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט והגזע יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות. 6. העצים הנטועים ברחוב וולפסון והגובלים בתכנית הוגדרו כעצים לשימור. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח יוספו לבקשה הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 7. על היזם למנות על חשבונו אגרונום, שיבצע מעקב ובקרה על שימור העצים בעת הביצוע. 8. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.



6.19	תנאים למתן היתרי בניה
	1. עמידה בהוראות הסעיפים הבאים הינה תנאי לקבלת היתר בניה: 6.3.1, 6.4.9, 6.7.4, 6.10, 6.11.1, 6.15, 6.16.4. 2. בתכנון המרתפים יש להימנע בפגיעה בשורשי העצים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פקיד היערות. 3. אישור אגף גנים ונוף בעיריית פתח-תקווה לגבי שימור העצים ברחוב וולפסון.

6.20	תנאים למתן תעודת גמר
	עמידה בהוראות הסעיפים הבאים הינה תנאי למתן תעודת גמר: 6.10, 6.12.3

6.21	סטיה ניכרת
	כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי בקווי בניין ומרחק בין המבנים וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

שם התוכנית: פת/מק/69/1210 - רחוב וולפסון 37,39 פ"ת

תוכנית מספר: 410-0468918

עורך התוכנית: דורון גולדוסר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם ברוטו)	גובה מעל פני הים (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קידמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
מגורים ד'	001	3,848	15,600	5,000	---	5,500	26,100	40%	156	40.54	74	קרקע + 19 קומות + דירות פנטהאוז	2	3	תשריט לפי	5
מסחר	101	102	65	10	---	---	75	90%	---	---	3.5	1	---	3	0	0

הערות:

1. המבנה המזרחי יחובר עד קומה 6 בקו בנין 0 אל המבנה הקיים ברח' וולפסון ע"י מרפסות ו/או קורות.
 2. מרתפים יאושרו בקו בנין 0, תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית. מרתפים יבנו ע"פ פת/מק/2000/ד'.
 3. המרחק בין המבנים בתוך המגרש לא יפחת מ-48 מ' ויהיה ע"פ נספח הבינוי לתכנית.
 4. תובטח אפשרות למילוט נגדי מהמבנה למסחר דרך המגרש למבנים ומוסדות ציבור.
 5. עמודת התכסית מתייחסת לתכסית המבנים מעל הקרקע.
 6. תותר בניית 100 מ"ר נוספים לשטחי הבניה העיקריים במגרש מגורים ד' בקומת הקרקע או במרתף לרווחת הדיירים (מועדון דיירים ו/או מועדון כושר וכו').
- תנאי להיתר בניה למימוש תוספת זכויות הבניה, רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין, כי שטח זה מהווה רכוש משותף.