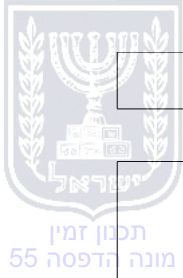


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0498287

השופטים 4 - תוספת יח"ד - פת/מק/3/762



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

שינוי הגיאומטריה של המגרשים לצורך הסדרת גישה למגרש ציבורי והקמת בניין מגורים ברחוב השופטים 4 בשכונת שעריה בפתח-תקווה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית השופטים 4 - תוספת יח"ד - פת/מק/3/762

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0498287

1.2 שטח התכנית 1.080 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה סוג 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    | 190315   |
| קואורדינאטה Y    | 664800   |

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' השופטים 4, שכונת שעריה

**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 | השופטים | 4        |       |

שכונה שעריה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6389     | מוסדר   | חלק           | 61                  | 384               |

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/מק/762/2 | 51/3             |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 14/05/1992 | 3167                    | 4004               | 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 המתאר, הוראות תכנית זו עדיפות. | כפיפות  | פת/ 2000          |
| 11/12/2013 | 2057                    | 6713               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 762/ 2 ממשיכות לחול.   | שינוי   | פת/ מק/ 762 / 2   |
| 24/06/1976 | 2048                    | 2230               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 762 ממשיכות לחול.  | שינוי   | פת/ 762           |
| 30/04/1992 | 2958                    | 3998               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/במ/ 14/2000 ממשיכות לחול.   | כפיפות  | פת/ במ/ 2000 / 14 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך   | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך            |
|---------------------|---|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן                  |   |                   | ארז בן-עזרא |             |                   |          | מחייב       | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |                   | ארז בן-עזרא |             | 1                 | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | טבלת זכויות בניה מאושרות  | 17: 46 30/01/2017 | ארז בן-עזרא | 30/01/2017  | 1                 |          | רקע         | זכויות בניה מאושרות  |
| לא                  | טבלת הקצאה חתומה ע"י בעלים  | 15: 58 24/12/2019 | יניב שירן   | 24/12/2019  | 1                 |          | מחייב       | טבלאות הקצאה         |
| לא                  | סקר עצים  | 10: 15 17/09/2018 | יעקב שפיר   | 24/08/2018  |                   |          | מחייב       | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | מספור עצים לסקר   | 12: 00 13/09/2018 | יעקב שפיר   | 29/08/2018  | 1                 |          | מחייב       | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח בינוי וחניה מנחה למעט קווי-בניין, מס' יח"ד ומס' קומות שהינם מחייבים. | 09: 42 25/09/2019 | ארז בן-עזרא | 25/09/2019  | 1                 | 1: 200   | מחייב חלקית | בינוי                |
| לא                  | מצב מאושר   | 17: 43 20/08/2019 | ארז בן-עזרא | 20/08/2019  | 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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב     | רחוב     | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|----------------------------|----------|----------|-----|-------|-----|-------|
|                | פרטי |    |               | אביתר בנייני<br>בוטיק בע"מ | פתח תקוה | נוה רעים | 33  |       |     |       |



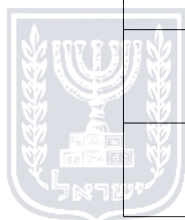
תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב     | רחוב     | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|----------------------------|----------|----------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי |    |               | אביתר בנייני<br>בוטיק בע"מ | פתח תקוה | נוה רעים | 33  |       |     |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                   | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב     | רחוב        | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|----------------------------|----------|-------------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות רשות<br>מקומית |       |    |               | עיריית פתח-<br>תקווה       | פתח תקוה | העליה השניה | 1   | 03-9052222 |     |       |
| בעלים                 |       |    |               | אביתר בנייני<br>בוטיק בע"מ | פתח תקוה | נוה רעים    | 33  |            |     |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר           | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|--------------------------|-----------|-------------|---------------|----------|----------|------------|-----|------------|------------|--------------------|
| אדריכל<br>ומתכנן<br>ערים | עורך ראשי | ארז בן-עזרא | 35535         |          | פתח תקוה | נתיב היובל | 1   | 03-9348274 | 03-9348275 | a9348275@gmail.com |

| מקצוע/<br>תואר  | סוג       | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב       | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל                |
|-----------------|-----------|----------------|---------------|----------|----------|------------|-----|------------|-------------|----------------------|
| מודד<br>מוסמך   | מודד      | ליאוניד לייפמן | 832           |          | פתח תקוה | פרישמן דוד | 1   | 03-9310021 | 077-4959820 | llmoded@zahav.net.il |
| שמאי<br>מקרקעין | שמאי      | יניב שירן      | 1169          |          | פתח תקוה | גליס       | 9   |            |             |                      |
| אגרונום         | סוקר עצים | יעקב שפיר      |               |          | רעננה    | הכוכב      | 32  | 09-7710911 |             | jshafir@gmail.com    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



**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            |
|-----------|-----------------------|
| מגורים ג' | מגורים ג' - לפי מבא"ת |

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 וחלוקה של מגרשים להסדרת גישה למגרש למבנים ומוסדות ציבור והקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וקומה חלקית מעל קומת עמודים מפולשת וקביעת הוראות וזכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת קווי-בניין לכל הקומות לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
  - קדמי לרחוב השופטים : 4.5 מ'
  - אחורי לכיוון דרום-מערב : 6.0 מ'
  - צידי לצפון-מערב : 4.0 מ'
  - צידי לדרום-מזרח : 3.5 מ'
- תוספת קומות מ- 4 מעל קומת עמודים מפולשת ל- 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + קומה חלקית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
- תוספת 6 יח"ד סה"כ 13 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
- תוספת 20% משטח המגרש לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מגורים ג'           | 611     |
| מבנים ומוסדות ציבור | 613     |
| שטח ציבורי פתוח     | 614     |
| דרך מאושרת          | 612     |

| סימון בתשריט        | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת          | 612            |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מבנים ומוסדות ציבור | 613            |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ג'           | 611            |
| להריסה              | מבנים ומוסדות ציבור | 613            |
| להריסה              | מגורים ג'           | 611            |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                | מ"ר          | אחוזים     |
|---------------------|--------------|------------|
| דרך מאושרת          | 83           | 7.69       |
| מבנים ומוסדות ציבור | 162          | 15         |
| מגורים ב'           | 695          | 64.35      |
| שטח ציבורי פתוח     | 140          | 12.96      |
| <b>סה"כ</b>         | <b>1,080</b> | <b>100</b> |

**מצב מוצע**

| יעוד                | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת          | 83.22           | 7.70         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 162.01          | 15           |
| מגורים ג'           | 694.98          | 64.34        |
| שטח ציבורי פתוח     | 139.96          | 12.96        |
| <b>סה"כ</b>         | <b>1,080.17</b> | <b>100</b>   |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ג'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | לפי פת/2000 על תיקוניה.   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות בניוי</b><br>הקומה החלקית תבנה בנסיגה של 2.50 מ' לפחות לחזית רחוב השופטים. הנסיגה תהיה לאורך החזית לרחוב והמסה הבנויה תתוכנן בצורה סימטרית לרחוב.   |
| <b>4.2</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | לפי פת/2000 על תיקוניה  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות בניוי</b><br>א. תא שטח 613 יצורף למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הסמוך ממערב. ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה בחלק המערבי.<br>ב. בתחום תא שטח 613 יותר מעבר כלי רכב ומעבר תשתיות עילי ותת-קרקעי ברוחב שלא יפחת מ- 5.80 מ'.<br>ג. בתחום תא שטח 613 קיים קו ביוב עירוני אשר חוצה את החלקה. תנאי להיתר יהיה סימון מיקומה המדוייק של שוחת ביוב מס' A (קיימת). |
| <b>4.3</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | לפי פת/2000 על תיקוניה  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.4</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | חנייות, מיסעה, גינון, ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות עיליות ותת-קרקעיות, תאורה וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" בחוק למעט מסילת ברזל.  |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 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         | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |                   | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש           | יעוד            |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------|-----------------|-----------------|
|               |            |                                    |                   |                   |                   |                       | סה"כ שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |                 |                 |
| קדמי          | אחורי      | צידי- שמאלי                        | צידי- ימני        | מעל הכניסה הקובעת |                   |                       | עיקרי           | שרות              | גודל מגרש כללי  |         |                 |                 |
|               |            |                                    |                   |                   |                   |                       |                 |                   | 83              | 612     | דרך מאושרת      | דרך מאושרת      |
|               |            |                                    |                   |                   |                   |                       | (1)             |                   | 162             | 613     | מבנים ומוסדות   | מבנים ומוסדות   |
| (8) 4.5       | (7) 6      | (6) 3.5                            | (5) 4             | (4) 7             | 30                | 18.7                  | 13              | 45                | 265             | 1841.87 | מגורים ג'       | מגורים ג'       |
|               |            |                                    |                   |                   |                   |                       |                 |                   |                 |         | שטח ציבורי פתוח | 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:

|                                |               |                 |
|--------------------------------|---------------|-----------------|
| זכויות הבניה                   | פת/במ/2000/14 | 695X110%=764.50 |
| פת/במ/2000/14                  | 75.00         | יח"ד קטנה       |
| חדרים על הגג                   | 37X2=74.00    |                 |
| סה"כ שטחי בניה לפי מצב מאושר : | 913.50 מ"ר    |                 |
| תוספת 20%                      | 139.00 מ"ר    |                 |
| סה"כ שטח עיקרי                 | 1,052.50 מ"ר  |                 |
| סה"כ שטחי שרות                 | 789.37 מ"ר    |                 |

בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלה תותר הקמת גזוזטראות בהתאם לתקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה בשב"צ לפי תכנית פת/2000.

(2) בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג לא תותר בניית חדרים על הגג מעבר לקבוע בתכנית זו.

(3) שטחי שירות בהיקף 65% מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 200002 מתאריך 2.4.2000. לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים. בנוסף יותר שטח שירות בהיקף קומת העמודים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

המפולשת מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.2017 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים. לא יותר ניווד שטחים אלה לקומות אחרות..

(4) קומת עמודים מפולשת + 6 קומות + קומה חלקית.

(5) צד צפון - מערב.

(6) צד דרום - מזרח.

(7) אחורי לכיוון דרום - מערב.

(8) קדמי לרחוב השופטים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 6. הוראות נוספות

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p>  | <p><b>6.1</b></p> |
| <p>הקיום התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות אלה, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו. תנאי להיתר בניה: אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.</p>   |                   |
| <p><b>6.2 חניה</b></p>  | <p><b>6.2</b></p> |
| <p>החניה תינתן בתחומי המגרש. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלות. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר. חניות עוקבות ו/או חוסמות יוצמדו לאותה יחידת דור.</p>   |                   |
| <p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p>  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>      |                   |
| <p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p>  | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p>   |                   |
| <p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p>   | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>א. תכנית לצורכי רישום: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצורכי רישום בפנקס רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 12)69 (לחוק על היום. ב. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>   |                   |
| <p><b>6.6 חשמל</b></p>  | <p><b>6.6</b></p> |
| <p>תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום עם חברת החשמל, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. לא תותר הפנית מבנה עילי של חדר השנאי לחזית הרחוב. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר, יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.</p> |                   |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באיזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>   | <p><b>6.7</b></p>  |
| <p><b>6.8 הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הגינון יהא בהתאם לפריסת הגינון והיקפו המופיעים בנספח הבינוי. בחזית יתוכנן פיתוח מגונן ללא חניה, בדגש על נטיעת עצים.<br/>ב. בשטח המגרש יוקצו לפחות 15% לצורכי גינון.</p>  | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p><b>6.9 איחוד וחלוקה</b></p> <p>איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בהסכמת בעלים וירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.</p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p><b>6.10 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח כל מגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם תת הקרקע בתחומי המגרש.<br/>2. השטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים ושטחים שאינם מעל מרתפים), לרבות מיסעות וחניה, יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב) באישור מחלקת ניקוז של העירייה.<br/>3. השטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך שתתאפשר החדרת מי נגר וימנע הידוק קרקע, כדי להגדיל את חדירות הקרקע.<br/>4. מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחלחול.<br/>5. יש לתת פתרון תקני לגלישת עודפי מי נגר אל צירי הניקוז העירוניים.<br/>6. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול, אלא לביוב או למערכות ההשקיה בלבד.</p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p><b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. במידה וקיימים עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית, יש להגן עליהם בעת הביצוע, לפי מפרט שימור, שיוכן על ידי אגרונום ושיאושר על ידי פקיד היערות.<br/>2. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה: השמירה תתבצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות.<br/>3. עצים המסומנים לכריתה: יחולו הוראות שיקבעו בהיתר ע"י פקיד היערות. רישיון הכריתה יותנה במימוש ערך חליפי לעצים.<br/>4. נטיעת עצים חדשים:<br/>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.<br/>ב. נטיעת עצים בשטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.20 מ'.<br/>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.50 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדוייקים.</p> | <p><b>6.11</b></p> |
| <p><b>6.12 סטיה ניכרת</b></p> <p>כל תוספת יחידות דיור, קומות ושינוי בקווי-בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>   | <p><b>6.12</b></p> |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.13</b> | <b>רישום שטחים ציבוריים</b>   |
|             | השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.  |
| <b>6.14</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  |
|             | 1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הפיתוח ע"י הוועדה המקומית. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.<br>2. תנאי להיתר בניה - סימון מיקומה המדויק של שוחת ביוב A (קיימת) ע"י המודד וקבלת אישור התאגיד האזורי למים וביוב. |
| <b>6.15</b> | <b>תשתיות</b>   |
|             | היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.   |
| <b>6.16</b> | <b>כתב שיפוי</b>  |
|             | היזום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ולא תהיה לו תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הוועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פתח-תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה.<br>לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.  |
| <b>6.17</b> | <b>היטל השבחה</b>   |
|             | הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.  |
| <b>6.18</b> | <b>הריסות ופינויים</b>  |
|             | לא יוצא היתר בניה למגרש 611 אלא לאחר הריסת כל המסומן בתשריט להריסה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.   |

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

תוך חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו.