

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0344531

פת/18/219 פינוי בינוי יצחק שדה 34

מרכז

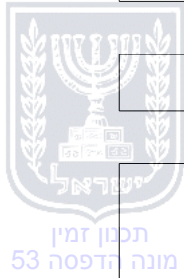
מחוז

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

תכנית לפינוי בינוי והתחדשות עירונית של 24 יח"ד בבניין מגורים ישן ברח' יצחק שדה פינת קלויזנר לצורך הקמת מבנה מגורים חדש בן 19 קומות עבור 90 יח"ד. התווית מעבר ציבורי (שצ"פ) אשר ישמש כחלק מרשת שבילים להולכי רגל המקשרת בין שהשטח הציבורי הפתוח שמדרום לתכנית לרח' כצנלסון ולשב"צ שבתחום התכנית. בכדי לתת מענה לצרכי הציבור בסביבה, מציעה התכנית הוספת שטחי בניה וקומות בשטח המיועד להקמת מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

פת/18/219 פינוי בינוי יצחק שדה 34

מספר התכנית 410-0344531

12.818 דונם

1.2 שטח התכנית

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

קואורדינאטה X 188625

קואורדינאטה Y 666025

1.5.2 תיאור מקום

מגורים ברח' יצחק שדה 34 ושטח מגרש מתנ"ס רמת ורבר הגובל ברחובות ;
קלויזנר, כצלסון, הפורצים

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	שדה יצחק	34	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6373	מוסדר	חלק	431, 438, 515, 674, 680, 981, 983	40, 503, 505, 679, 984

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

לא רלוונטי

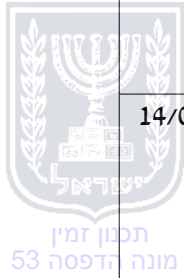
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 2000	החלפה	על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה להלן תוכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תוכנית זו לתוכנית מתאר, הוראות תוכנית זו עדיפות	4004	3167	14/05/1992
פת/ 219 / 4	החלפה		779		21/07/1960
פת/ 644 / 1	החלפה		1534	1715	26/06/1969



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				טל נחומי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טל נחומי		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		4	01/11/2017	אמיתי לביא	11: 26 30/04/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	30/04/2019	נלה שמולנסון	08: 44 10/07/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/07/2015	טל נחומי	11: 06 18/08/2020		לא
חניה	מנחה	1: 250		03/09/2015	עאדל בשארה	09: 09 25/10/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/07/2015	טל נחומי	15: 59 15/12/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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 ובניה פתח תקוה	פתח תקוה	העליה השניה	1	03-9052284	03-9052616	
	פרטי			קטה יזמות בניה והשקעות 2002 בע"מ	תל אביב-יפו	דרך יפו	3			ralfkata@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קטה יזמות בניה והשקעות 2002 בע"מ	תל אביב-יפו	דרך יפו	3			ralfkata@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל נחומי		טל נחומי	הוד השרון	הגלעד		09-7451085		talnachumi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670		הוד השרון	החרש	4	09-7937189		bte_eng@bez eqint.net
אגרונום	אגרונום	אמיתי לביא			ראשון לציון	שרת משה	31			dvashsbd@g mail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	077-4959820	
מהנדס	מהנדס	נלה שמולנסון	72614		פתח תקוה	בן צבי יצחק	27	077-2259238	072-2740494	

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקוה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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**

פינוי מבנה מגורים ישן, הקמת מבנה מגורים והוספת שטחי בניה בשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' עם חזית מסחרית, שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרכים למגורים ד', שטח ציבורי פתוח ודרכים.

2. קביעת זכויות והוראות בניה לרבות שטחי בניה, קווי בניין, מספר קומות וגובה בינוי.

3. תוספת יח"ד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 53תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	680B
מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח ציבורי פתוח	2, 680A
דרך מאושרת	1, 4
דרך מוצעת	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	680B
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	680B
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה	מגורים ד'	680B
חזית מסחרית	מגורים ד'	680B
מבנה להריסה	מגורים ד'	680B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	680A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,228	9.58
מבנים ומוסדות ציבור	9,796	76.42
מגורים ב' עם חזית מסחרית	1,794	14
סה"כ	12,818	100

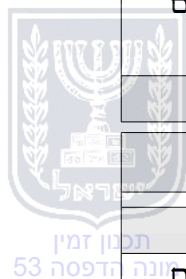
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	950.84	7.50
דרך מוצעת	4.26	0.03
מבנים ומוסדות ציבור	9,547.04	75.26
מגורים ד'	1,407.62	11.10
שטח ציבורי פתוח	775.57	6.11
סה"כ	12,685.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. חזית מסחרית בקמות הקרקע ל כיוון רחוב יצחק שדה. השימוש למסחר יכלול גם שימושים למרפאות וקופ"ח. לא יתאפשרו שימושים שמהווים מטרד למגורים.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. לא יינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים. במסגרת התכנון יש להשאיר 12% פנוי לגינון ו 20% חלחול משטח המגרשים. בהתאם להוראה 6.7 בתקנון. 2. לאורך הרחובות חלה חובת נטיעת עצים לפי ס' 6.8. 3. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות. גודל דירה קטנה לא יעלה על שטח כולל של 80 מ"ר. 4. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין בחזית לרחוב יצחק שדה. מרפסות לחזיתות האחרות תהינה בנסיגה של 3.0 מ' לפחות מגבול המגרש. 5. שטח קומה חלקית לא יעלה על 80% משטח הקומה שמתחתיה. 6. הכניסה לוטחי המסחר בקומת הקרקע תהיה נפרדת מהכניסה למגורים.
ב	חניה א. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובתחומי המגרש בלבד. ב. יותרו מכפילי חניה במרתף בלבד. החניות במכפילי החניה יהיו בתפקוד עצמאי כל חניה (בלתי תלויות זו בזו). ג. חניה תפעולית לפריקה וטעינה למסחר תמוקם בתת הקרקע.
ג	זיקת הנאה לאורך רחוב יצחק שדה הוגדרה רצועה ברוחב 5.0 מ' המיועדת לזיקת הנאה כמסומן בתשריט ייעודי קרקע. הפיתוח והגינון בשטח זה יתואמו מול העירייה וישתלבו בפיתוח המרחב הציבורי הגובל לרבות מפלסי פיתוח, שימוש בחומרי גמר, שפת רחוב וכד'. השטח ישמש לגינון, מתקני צל, פינות ישיבה וכד'. לא תותר הקמת גדר בין השטחים הפרטיים לבין השטח הציבורי בתחום שטח זה. בתחום שטח זה חלה חובת נטיעת עצים לאורך רחוב יצחק שדה. סוג העץ יתואם ויאושר עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה. מתחת לשטח זה תותר הקמת מרתף חניה לדיירים בתנאי שישמר מעל תקרת המרתף בית גידול בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' לנטיעת עצים. תותר העברת תשתיות בתת הקרקע כמפורט בסעיף 6.13 זיקת הנאה.



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מוסדות חינוך על מתקניהם. ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים. ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים. ד. מוסדות בריאות. ה. מוסדות דת. ו. מגרשי ומתקני חניה. ז. בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בשטח המסומן בתשריט כ "הנחיות מיוחדות" ישמר מעבר ברוחב של כ 8 מ' שיאפשר מעבר חופשי להולכי רגל המקשר מרחוב קלויזנר לרחוב כצלסון. בשטח המעבר תותר התקנת תשתיות תת קרקעיות, תאורה, ריהוט רחוב, גינון, נטיעות וכו'.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מעל הקרקע היעוד יהיה שצ"פ ובו יותרו השימושים הבאים : 1. שבילים להולכי רגל, רצועות ירק, גנים ושדרות, נופש ונוי תשתיות על/תת קרקעיות ציבוריות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, אשפתונים וברזיות. 2. מעבר לרכב לפינוי אשפה למגורים ברצועה ברוחב של כ 6.5 מ' הצמודים לקו הבניין המערבי. 3. יותר שימוש זמני עבור גן הילדים וחצר הגן על מתקניה עד להריסת מבנה גן הילדים. 4. תותר חניה תת קרקעית בשתי קומות בתחומי השצ"פ בתנאי שמירה על גובה מילוי של 1.5 מ' מעל תקרת המרתף על מנת לאפשר נטיעת עצים. בתת הקרקע יקבע יעוד לחניה : תותר חניה פרטית לטובת דיירי ההפרוייקט.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" ע"פ חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" ע"פ חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור		3								55				5	3	
מגורים ד'	מגורים	680B						1407	6450	55	90	64	70	19 (5)	3	1260 (6)
מגורים ד'	מסחר	680B						1407	360							
שטח ציבורי פתוח		680A						426								

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. קווי הבניין לפי תשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 300% משטח המגרש.

(2) 100% משטח המגרש.

(3) 85% משטח המגרש.

(4) 85% מהיקף השטחים העיקריים.

(5) 17 קומות מלאות + 2 קומות חלקיות מעל קומת עמודים מפולשת.

(6) 14 מ"ר לכל דירה.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	רישום כל זיקת ההנאה לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין.
6.2	חניה
	בתחום התכנית לא תתאפשר חניה על קרקעית. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחומי המגרש בלבד.
6.3	בניה ירוקה
	א. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד') מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכד' על-פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. ב. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
6.4	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תוכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.
6.6	חשמל
	1. חדר השנאים, במידה ויידרש, יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. 2. לא תותר הפניית מבנה עלי של השנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית. 3. תכנון החדר יהיה ע"פ עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, תשס"ו 2006. 4. תנאי למתן היתר לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.
6.7	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	1. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה. 2. תותר כניסת משאיות למגרש לצורך פינוי אשפה.
6.8	ניהול מי נגר
	א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח כל מגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז של העירייה. ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור הוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה. ד. השטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך שתתאפשר החדרת מי נגר וימנע הידוק קרקע, כדי

6.8

ניהול מי נגר

- להגדיל את חדירות הקרקע..
- ה. מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחלחול.
- ו. יש לתת פתרון תקני לגלישת עודפי מי נגר אל צירי הניקוז העירוניים.
- ז. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול, אלא לביוב או למערכות ההשקיה בלבד.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המסומנים לשימור:
- 1.1 העצים המסומנים לשימור ישולבו בתכנון.
- לא תותר כריתה או פגיעה כלשהיא בעץ או קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
- 1.2 קו בניין (לבניה וחפירת מרתף) מקצה הגזע של עץ לשימור לא יפחת מ 4.0 מ'.
- 1.3 כל עבודת בניה 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 ייעשו בליווי אגרונום ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה.
- 1.4 עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להכין מפרט אגרונומי לשימור העצים.
2. עצים המסומנים לכריתה:
- על העצים המסומנים בתשריט המיועדים לכריתה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר הכריתה עפ"י הנחיות על ידי פקיד היערות כתנאי להיתר בניה. רישיון הכריתה יותנה במימוש ערך חליפי לעצים.
3. עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית:
- בעת ביצוע העבודות יש להגן על עצים בוגרים הקיימים בסמוך לגבול התכנית במידה וקיימים עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית, יש להגן עליהם בעת הביצוע לפי מפרט שימור שיוכן על ידי אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות. על מנת למנוע פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף.
4. נטיעת עצים חדשים:
- 4.1 נטיעות חדשות במרחב העירוני יתבצעו באמצעות עצים עצים בריאים בגודל 9 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. יועדפו עצים נותני צל וחסכנים במים.
- 4.2 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 כ- 1.5 מ' לעץ.
- 4.3 לנטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יתוכננו בית גידול שעומקו 1.50 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6.10

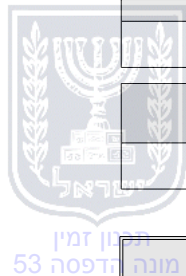
סטיה ניכרת

כל תוספת יח"ד, קומות ושינוי בקוי הבניין בתחום התוכנית וכן כל הקטנה בקוי הבניין תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לחוק התיכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.

6.11

רישום חניונים

תתאפשר עריכת רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת שטח ציבורי. רישום הזכויות של בעלי הזכויות בחניה יבוצע בהתאם להוראות פרק ג' סימן א'1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1961 (בעלות בחלקה תלת מימדית)



6.12	רישום שטחים ציבוריים
	1. השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ואירשמו על שם העיריה. 2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכלמבנה, גדר וחפץ.
6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח בועדה המקומית. התכנית תוכן בקני"מ 1:250 על בסיס מפת מדידה ותכלול התייחסות לנושאים הבאים: העמדת הבניין, מרתפים וגבהים של חלקי המבנים. עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנה. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי. פיתוח השטח כולל גינון, נטיעות, ריצופים, מעברים להולכי רגל, מדרגות, רמפות, מתקני רחוב כגון ספסלים, תאורה ופרגולות. מיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה וסידורי הגישה: כניסות לחניונים, פריקה וטעינה, חניות. ב. תאום הנדסי להעברת תשתיות בתחום שטח זיקת ההנאה במגרש המגורים לאורך החזית הגובלת ברחוב יצחק שדה. ג. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור ולמעבר תשתיות כמפורט בסעיף 6.13 להלן. ד. עמידה בהוראות סעיפים 4.1.2 (א) ס"ק 1, 6.3 (ב), 6.4, 6.6 (4), 6.15. ה. תיאום השימושים המסחריים והאמצעים למניעת מטרדים למגורים עם היחידה הסביבתית של הרשות המקומית. ו. היתר הבניה לקומה המסחרית יתאפשר במסגרת ההיתר למבנה המגורים. לא תתאפשר הוצאת היתר בניה לקומה המסחרית בלבד.
6.14	זיקת הנאה
	א. בתחום הרצועה הקדמית של זיקת ההנאה ברוחב 1.0 מ' הצמודה לרחוב יצחק שדה לכל אורך חזית מגרש 680B, תותר העברת תשתיות עירוניות בתת הקרקע. ב. זיקות ההנאה הנ"ל תרשם תרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
6.15	תשתיות
	היתרי החניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשת העתקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות
6.16	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.17	הריסות ופינויים
	היתר בניה יוצא לאחר או בעת הבקשה להריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53