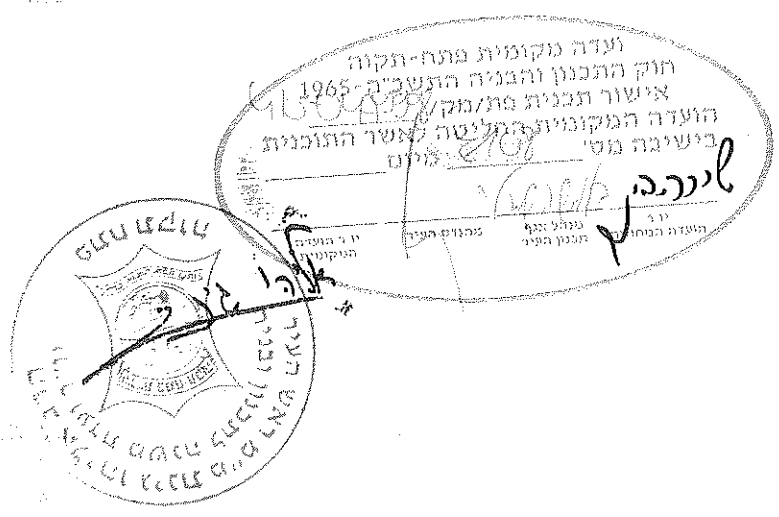


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

| | |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|
| הוראות התכנית | |
| תכנית מס' 410-0479998 | דואר נכנס 15-09-2020 מנהל תכנון עיר |
| פת/מק/111/1261 - מנחם רצון 5 פ"ת | |

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

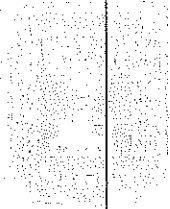


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

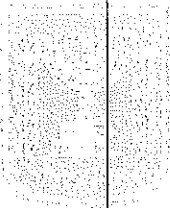
<http://maval.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

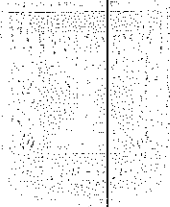
תוכנית לאיחוד חלקות 15 ו-16 בגוש 6402, והקמת בניין בן 7 קומות מעל קומת עמודים, עם 26 יח"ד.



משרד המבחן
משרד המבחן 20



משרד המבחן
משרד המבחן 20



משרד המבחן
משרד המבחן 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פת/מק/111/1261 - מנחם רצון 5 פי"ת

מספר התכנית 410-0479998

1.2 שטח התכנית 1.928 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

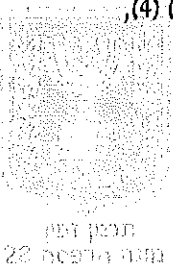
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 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 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 |
| | קואורדינטה X | 190300 |
| | קואורדינטה Y | 665525 |

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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|----------|-----------------|----------|-------|
| פתח תקוה | פינס יחיאל מיכל | 79 | |
| פתח תקוה | רצון מנחם | 5 | |

שכונה מתנה יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6402 | מוסדר | חלק | 15-16 | |

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 בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

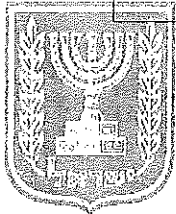
לא רלוונטי

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 | שינוי | על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר פת/ 2000 על תיקוניה, למעט השינויים שיקבעו בתוכנית זו. היה ונתגלו סתירות בין תוכנית זו לבין תוכנית המתאר, הוראות תוכנית זו עדיפות. | 4004 | 3167 | 14/05/1992 |
| פת/ 593 | שינוי | | 1097 | | 11/06/1964 |
| פת/ במ/ 14/2000 | שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר הוראות פת/במ/ 14/2000 ממשיכות לחול. | 3998 | 2958 | 30/04/1992 |



תכנית זמין
מונה תדפיסה 28



תכנית זמין
מונה תדפיסה 28

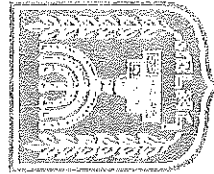


תכנית זמין
מונה תדפיסה 28

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/ גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|-------------|-----------------------|----------|-------------|---------------------------|
| בהוראות התכנית | | | | | | | | |
| כן | תשריט מצב מוצע | | טל נחומי | | 1 | 1:250 | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | | 10:58 25/03/2020 | טל נחומי | 28/01/2020 | 1 | | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לענין קווי בניין, מרחק בין בית הכנסת למבנה החדש, מספר הקומות ומספר יחיד. יתור הפרטים מנחים. | 08:22 04/03/2020 | טל נחומי | 04/03/2020 | 1 | 1:100 | מחייב חלקית | טבלאות הקצאה בניוי ופיתוח |
| לא | | 09:13 04/11/2019 | עאדל בשארה | 17/07/2019 | 1 | 1:200 | מנחה | הנייה |
| לא | | 09:49 06/12/2019 | טל נחומי | 06/10/2019 | 1 | 1:250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 08:30 06/03/2020 | טל נחומי | 17/11/2016 | 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

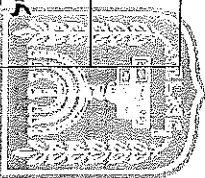


משרד התכנון והתמכּוּת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|-------|------------|------------|-----|----------|----------|----------------------------|------------|----|------|----------------|
| | 03-9346097 | 03-9316524 | 26 | התסתדרות | פתח תקוה | נס.א.ש חברה לכנייה בע"מ | | | פרטי | |



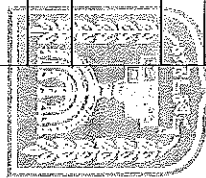
1.8.2 יזם

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג |
|-------|------------|------------|-----|----------|----------|----------------------------|------------|----|------|
| | 03-9346097 | 03-9316524 | 26 | ההסתדרות | פתח תקוה | נס.א.ש חברה לכנייה בע"מ | | | פרטי |



1.8.3 בעלי עניין בקרקע

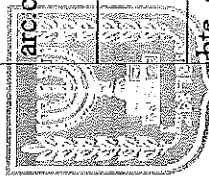
| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | תיאור | סוג |
|-------|------------|------------|-----|------|----------|----------|------------|----------------|-------|------|
| | 03-9346097 | 03-9316524 | 26 | (1) | פתח תקוה | | | הלל ארז | | חוכר |
| | 03-9346097 | 03-9316524 | 26 | (1) | פתח תקוה | | | שרונה זריאל | | חוכר |
| | 03-9346097 | 03-9316524 | 26 | (1) | פתח תקוה | | | איל ירדנה | | חוכר |
| | 03-9346097 | 03-9316524 | 26 | (1) | פתח תקוה | | | דיקלה לוי | | חוכר |
| | 03-9346097 | 03-9316524 | 26 | (1) | פתח תקוה | | | שולמית סולומון | | חוכר |
| | 03-9346097 | 03-9316524 | 26 | (1) | פתח תקוה | | | נורית פישל | | חוכר |
| | 03-9346097 | 03-9316524 | 26 | (1) | פתח תקוה | | | עדי תירן | | חוכר |



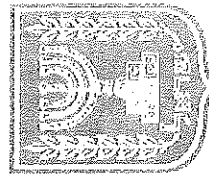
(1) כתובת: אצ"ל עו"ד צברי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|-----------------------|------------|------------|-----|----------------|------------|---------------------|------------|----------------|-----------|----------------|
| tal@nt-arc.co.il | | 09-7451085 | 14 | הפרדס | רמות השבים | נחומי אדריכלים בע"מ | 112523 | טל נחומי | עורך ראשי | |
| | 03-9044026 | 03-9307552 | 57 | הרב ריינס יצחק | פתח תקוה | | 565 | יהורם אהרוני | מודד | מודד |
| bte_eng@bez-eqint.net | | 09-7937186 | 6 | גרניט | כוכב יאיר | | 106670 | עאדל בשארה | מהנדס | מהנדס תנועה |
| | | 03-9316250 | 3 | ויזנטל שמעון | פתח תקוה | | | צביקה שימשוביץ | אורנום | אורנום |



29 תשרי 2020



29 תשרי 2020

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

איחוד חלקות והקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות על עמודים וקומה שביעית חלקית, וכן קביעת הוראות וזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי יחידות הדיור מ 18 ל 26 יחיד ע"פ סעיף 62 א (א).

2. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62 א(א) 4:

א. לחזית לרח' מנחם רצון 12.0 מ'

ב. לצד מזרח 4.0 מ'

ג. לצד צפון 4.0 מ'

ד. לחזית דרום 3.0 מ'

3. שינוי הוראות בינוי : תוספת קומות : מקומת עמודים + 4 קומות + חדר על הגג לקומת עמודים + 6 קומות תוספת 29

וקומה 7 שביעית חלקית ע"פ סעיף 62 א (א) 5.

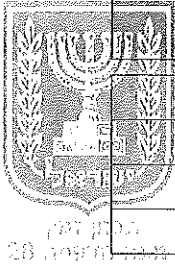
4. תוספת 20% שטחים עיקריים משטח המגרש ע"פ סעיף 62 א (א) 16.

5. הרחבת דרך קיימת בתוואי מאושר בתוכנית בת תוקף עפ"י סעיף 62 א (א) 2

6. איחוד חלקות עפ"י סעיף 62 א (א) 1

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

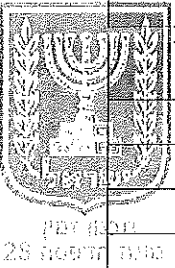
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ג' | 1 |
| דרך מאושרת | 2 |
| דרך מוצעת | 4, 3 |

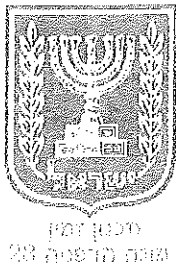
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 2 |
| להריסה | דרך מאושרת | 2 |
| להריסה | דרך מוצעת | 4, 3 |
| להריסה | מגורים ג' | 1 |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 2 |

3.2 טבלת שטחים



| מצב מאושר | | |
|------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 423 | 21.94 |
| מגורים ב | 1,505 | 78.06 |
| סה"כ | 1,928 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 423.49 | 21.81 |
| דרך מוצעת | 180.84 | 9.31 |
| מגורים ג' | 1,337.24 | 68.87 |
| סה"כ | 1,941.57 | 100 |

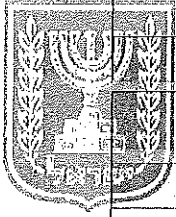


4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים ע"פי פת/2000 |
| | הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר הבניה לבנינים חדשים, משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהני"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ-30.0 מ"ר. מקצועות חופשיים כגון: רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה ו/או מנהל חשבונות, שרותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך, ריח, רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום מפגע סביבתי כהגדרתו. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" ע"פ חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" ע"פ חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. |
| 4.3.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הרשמה 28



תכנון זמין
מונה הרשמה 28

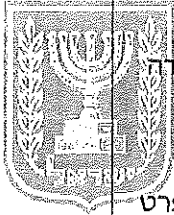


תכנון זמין
מונה הרשמה 28

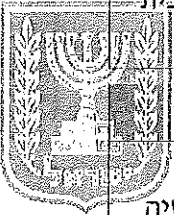
| 6. הוראות נוספות | |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>1. הקוים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלה, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.</p> <p>2. המרפסות שייבנו לכוון רח' מנחם יהודה/פינס לא יבלטו מעבר לקו הבניין בחזית זו, דהיינו, לא יחרגו ממרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה: אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.</p> <p>4. בשטח המגרש יוקצו לפחות 20% לצורכי גינון. הגינון יופנה לפינת הרחובות וימשיך לכל ציר פינס בהתאמה לפריסת הגינון והיקפו כמופיעים בנספח הבינוי. בחזית יתוכנן פיתוח מגוון ללא חניה בדגש על נטיעת עצים. חובת גינון אפקטיבי ברוחב 1.50 מ' לאורך חזיתות החלקה.</p> <p>5. תתאפשר מרפסת סוכה לכוון רחוב פינס ליחיד אחת בקומה א' במרחק שלא יפחת מ-2.5 מ' מגבול המגרש.</p> <p>6. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר 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.</p> |
| 6.2 | חניה |
| | <p>הכניסה לרכב תהיה מרחוב מנחם רצון בלבד. לא יותרו כניסות מרחוב מנחם יהודה.</p> <p>החניה תינתן בתחומי המגרש.</p> <p>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.</p> <p>החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.</p> <p>חניות עוקבות ו/או חוסמות יוצמדו לאותה יחידת דיור.</p> |
| 6.3 | איכות הסביבה |
| | <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: אופן העמדת המבנה, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), וטיפול בינוי מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, ניהול מים, אקוסטיקה וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. מסמכי ההגשה יכללו שירטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו עפ"י דרישת מהנדס העיר או ועדה המקומית.</p> <p>3. 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> |
| 6.4 | חלוקה ו/ או רישום |
| | <p>א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקס המקרקעין. הוצאות הכנת התצ"ר לרישום יחולו על הזים בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.</p> <p>ב. אי התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגשו לרישום לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה</p> |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>חלוקה ו/ או רישום</p> | <p>6.4</p> |
| <p>א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקס המקרקעין. הוצאות הכנת התצ"ר לרישום יחולו על היום בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק. ב. אי התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגשו לרישום לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965.</p> | |
| <p>חשמל</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 ובתחומי המגרש. כל האלמנטים הבולטים מעל פני הקרקע. לא תותר הפנית מבנה עלי של השנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה תבלתי מיננת, התשס"ו-2006. תנאי להיתר בניה לחדר, יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה. הטיפול בעמוד החשמל פינת הרחובות פינס מנחם רצון יהיה בתאום עם חבי חשמל.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הצמוד (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> | <p>6.6</p> |
| <p>איחוד וחלוקה</p> <p>איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בהסכמת הבעלים ויירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.</p> | <p>6.7</p> |
| <p>ניהול מי נגר</p> <p>1. 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. 2. השטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים ושטחים שאינם מעל מרתפים) יהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב), באישור מחלקת ניקוז של העירייה. 3. השטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך שתאפשר החדרת מי נגר וימנע הידוק קרקע 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.</p> | <p>6.8</p> |
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים לשימור, ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. 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.</p> | <p>6.9</p> |

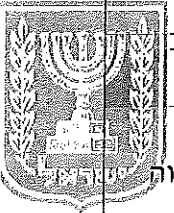
| | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.9 | שמירה על עצים בוגרים |
| | <p>במפרט השימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודה (מניעת פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף). כל הפעולות יעשו בליווי אגרונום ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה.</p> <p>4. עם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להכין מפרט אגרונומי לשימור העצים.</p> <p>5. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט והגזע יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות.</p> <p>6. על היזום למנות על חשבונו אגרונום, שיבצע מעקב ובקרה על שימור העצים בעת הביצוע.</p> <p>7. במידה וקיימים עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית, יש להגן עליהם בעת הביצוע, לפי מפרט שימור, שיוכן על ידי אגרונום ושיאושר על ידי פקיד היערות.</p> <p>8. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה: השמירה תתבצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות.</p> <p>9. עצים המסומנים לכריתה: יחולו הוראות שיקבעו בהיתר ע"י פקיד היערות. רשיון הכריתה יותנה במימוש ערך חליפי לעצים.</p> <p>10. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>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'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.50 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> |
| 6.10 | סטיה ניכרת |
| | <p>א. כל תוספת יחיד, קומות, שינוי בקוי הבניין, שינוי במרחק בין בית הכנסת למבנה החדש וסגירת מרפסות בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>ב. היתר הבניה למבנה המגורים יכלול גם הריסת חלקי המבנה הקיימים על השטחים הציבוריים. סטייה מהני"ל תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> |
| 6.11 | רישום שטחים ציבוריים |
| | <p>השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה, בדרך של איחוד וחלוקה בהתאם לטבלת ההקצאות. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> |
| 6.12 | תשתיות |
| | <p>היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> |
| 6.13 | כתב שיפוי |
| | <p>היזום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פתח-תקוה בגין הכנת התוכנית וביצועה.</p> <p>לא יוצא היתר בניה מכח תוכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כני"ל מהיזום.</p> |
| 6.14 | היטל השבחה |
| | <p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p> |
| 6.15 | הריסות ופינויים |
| | <p>מבנה להריסה:</p> |



תכנון ומתן
מזכה תוספת 28



תכנון ומתן
מזכה תוספת 28



תכנון ומתן
מזכה תוספת 28

6.13

כתב שיפוי

היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פתח-תקוה בגין הכנת התוכנית וביצועה.
לא יוצא היתר בניה מכח תוכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.14

היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.15

הריסות ופינויים

מבנה להריסה:
היתר הבנייה למבנה המגורים יכלול גם הריסת החלקים המצויים על השטחים הציבוריים.
היתר בנייה יכלול הריסה ופינויים ע"ח וע"י מבקש ההיתר.

.7

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 10 שנים