

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0297432

פת/108/1268 - מתחם רוזנברג

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/07/2021

לאשר את התוכנית

31/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ד' בשלושה מגרשים, קביעת זכויות והוראות בניה עבור מגרשי המגורים ותוספת זכויות בניה במגרש שב"צ. ייעודי הקרקע של המגרשים בתכנית (מגורים ב', שצ"פ ושב"צ) נקבעו במסגרת תכנית מתאר פת/1268/57 שבמסגרתה לא נקבעו הוראות וזכויות בניה מפורטים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

פת/108/1268 - מתחם רוזנברג

מספר התכנית 410-0297432

1.2 שטח התכנית

21.214 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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 189885

קואורדינאטה Y 667391

1.5.2 תיאור מקום

לאורך צידו הצפוני של רחוב הרב משה מסעוד פינטו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שיפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	מוסדר	חלק	215	214, 755

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 / 57	החלפה	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית פת/1268/57	5076	2424	21/05/2002
פת/ 1268 / 79	החלפה	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית פת/1268/79	5777	2005	20/02/2008
פת/ 2000	החלפה	בתחום תוכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית פת/2000	4004	3167	14/05/1992



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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				קיקה ברא"ז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		קיקה ברא"ז		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		19	08/11/2020	רון ביטון	11: 01 03/12/2020	טבלאות הקצאה ואיזון ונספח לטבלאות הקצאה ואיזון	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		13/12/2020	קיקה ברא"ז	09: 02 13/12/2020	מחייב למס' קומות מירבי, כמות יח"ד וקווי בניין בלבד.	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1	9	11/02/2019	גונן שבתאי	10: 52 11/02/2019	מכתב מלווה סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	11/02/2019	גונן שבתאי	11: 13 26/11/2019	תשריט סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500		07/12/2020	אלכסנדרה גוסובסקי	09: 16 13/12/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		12/09/2018	קיקה ברא"ז	11: 09 28/10/2018		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
	פרטי			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402526	03-5339174	davidso@af-rica-israel.com
	פרטי	ירון רוזנברג ואחרים		אצל עו"ד אורנה שגיב ו/או עדי שגיב	פתח תקוה	ההסתדרות	26			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402526	03-5339174	davidso@africa-israel.com
פרטי	ירון רוזנברג ואחרים		אצל עו"ד אורנה שגיב ו/או עדי שגיב	פתח תקוה	ההסתדרות	26			

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	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	office@kikabraz.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	רון ביטון	1329	בר שמאות ויעוץ במקרקעין	תל אביב- יפו	(1)	2	03-5355955	03-5355955	ronenbitton@012.net.il
תכנון תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תנועה ותחבורה 2012 בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	sandra@amav.net
מודד מוסמך	מודד	עמי עטר	710	חברה עמי עטר	קרית ים	שד ירושלים	53	052-8730202		attarami1@gmail.com
אגרונום	אגרונום	גונן שבתאי	44864		כוכב יאיר	(2)		09-7496374	09-7496374	gonen.main@gmail.com

(1) כתובת: רמת אפעל 52960.

(2) כתובת: ת.ד. 926.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

קביעת זכויות והוראות בניה לבניית 184 יח"ד ב- 6 בניינים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים לבינוי 184 יח"ד.
2. תוספת זכויות לשטח לבנייני ציבור.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
4. קביעת הנחיות לפיתוח השטח.
5. קביעת הנחיות סביבתיות.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
7. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	10 - 12
מבנים ומוסדות ציבור	20
שטח ציבורי פתוח	31 - 33
דרך מאושרת	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	40
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	12
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	40
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	12
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	40
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	10, 11
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	32
להריסה	מגורים ד'	12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,482	30.56
מבנים ומוסדות ציבור	3,326	15.68
מגורים ב'	9,439	44.49
שטח ציבורי פתוח	1,967	9.27
סה"כ	21,214	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,476.9	30.55
מבנים ומוסדות ציבור	3,323.72	15.68
מגורים ד'	9,432.31	44.50
שטח ציבורי פתוח	1,965.54	9.27
סה"כ	21,198.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. בנייני מגורים, שטחי השירות הנלווים להם. ב. משרד, סטודיו, חדר מקצוע לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו מבנה ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדיירת המגורים ושטחו לא יותר מ-30 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 אשר לדעת הועדה המקומית עלולים למפגע סביבתי כהגדרתו.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1. תותר בניית דירות גן והצמדת גינות לדירות אלו ובלבד שהגינות הפרטיות לא יופנו לחזית. לא תותר הקמת דירות גן בחזית לרחובות הגובלים למעט דירת גן מזרחית ברחוב פינטו ובלבד שהחצר הקדמית לא תוצמד לדירת הגן, והגינה הפרטית תופנה לעורף המבנה. 2. הקומות שמעל לקומה השביעית יהיו בנסיגה של 2 מ' לפחות לכל החזיתות הפונות לרחובות הגובלים. מעל קומות אלו תותר בניית קומה טכנית מעבר למניין הקומות המצויין בטבלת הזכויות. 3. לא תותר הקמת חדרים על הגג מעל מספר הקומות המפורטות בטבלה 5 להלן. 4. המחסנים יוכלו להיבנות בקומות הבניין ובמרתפים. המחסנים יוצמדו לדירות, תותר הצמדת מחסן אחד לכל דירה. 5. ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' בין המבנים בתחום התכנית (לא כולל בליטות של מרפסות זיזיות). הקטנת המרחק המינימלי הנדרש תהווה סטייה ניכרת. 6. לא תותר כל בניה או גידור בתחום זיקת ההנאה מעל ומתחת הקרקע לאורך רחוב עזריאל במגרשים 10 ו-11.
ב	חניה 1. החניה הפרטית עבור כל מבנה תינתן בתחומי המגרש בו הוא מוקם. ובתת הקרקע בלבד. 2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף עפ"י התקנות לעת הוצאת היתר בניה. 3. 10% ממש' מקומות החניה הנדרשים לאורחים ימוקמו בתחום מגרשי המגורים. חניות האורחים תהיינה נגישות לציבור ולא תחסמנה ע"י שער כניסה לחניה ככל שיתוכנן. לא תותר הצמדת חניות אלה ליחידות הדירור והן יישארו בבעלות משותפת. 4. תותר הקמת מרתפי חניה עד לגבול המגרש בכפוף לשמירת שטח פנוי לחלחול מי נגר והתאמה להוראות תמ"א 1 וסעיף 6.3 להלן. 5. לא תותר חניה תת קרקעית בתחום זיקת ההנאה לאורך רחוב עזריאל במגרשים 10 ו-11. 6. יתוכננו חניות אופניים ואופנועים על פי הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר בניה. 7. המרתף החלקי במבנה המזרחי בתא שטח 11 ייסגר בקיר כלפי השצ"פ הגובל מצפון, אופי הסגירה וצורתה תקבע במסגרת התכנית לעיצוב ופיתוח המגרש.
ג	הוראות פיתוח 1. לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון. 2. תישמר רצועת גינון של 2 מ' סביב מגרשי המגורים לעבר הרחובות ההיקפיים. רצועה זו תהיה רציפה ככל הניתן. תותר הקמת מרתפי חניה תחת רצועת הגינון. 3. עומק בית הגידול ברצועת הגינון לאורך הרחובות הגובלים לא יפחת מ-1.2 מ'. בית הגידול



4.1	מגורים ד'
	יבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק, תחול חובת נטיעת עצים בגודל מס' 9 לפחות. 4. בית הגידול יונמך ויתוכנן כך שפני הקרקע הסופיים ישתלבו בפני הקרקע הסופיים בפיתוח המגרש בסמוך. 5. גדרות החצרות לאורך רחוב עזריאל יתואמו מול אגף אדריכלות בשלב היתר הבניה. 6. מעל קומת המרתפים יתאפשר מילוי קרקע בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ' על מנת לאפשר שילוב נטיעת עצים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מוסדות חינוך על מתקניהם, מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, מוסדות דת.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה המבנים כמצויין בטבלה 5 בתוכנית זו. 2. מרתף הבניין ישמש למחסנים,
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גנים לרבות חורשות ושדות, נופש ונוי, מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחבות ומבנים המשרתים מטרות אלו. שבילים להולכי רגל, רצועת ירק מפרידות בין טיפוסי קרקע סותרים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	חניות, מיסעה, גינון, ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, תאורה וכיו"ב.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'		10	2705	4761	2380		4869	40	56	20	42	(1) 10	2	(2) 7	(3) 5	(4) 6	(5) 5
מגורים ד'		11	3596	6212	3106		6473	40	70	19	42	(1) 10	(6) 2	(2) 5	(3) 5	(4) 6	(5) 5
מגורים ד'		12	3138	5032	2516		8473	40	58	18	42	(1) 10	3	(2) 5	(3) 4	(4) 6	(5) 5
מגורים ד' <סך הכל>			9439	16005	7202		19815	40	184	19	42	(1) 10	3				
מבנים ומוסדות ציבור		20	3326	6700	2000	(7) 3326		50			28	6	3	(2) 3.5	(3) 4	(4) 2	(5) 4
שטח ציבורי פתוח		31	703														
שטח ציבורי פתוח		32	907														
שטח ציבורי פתוח		33	357														
דרך מאושרת		40	6482														



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'		10	672
מגורים ד'		11	868
מגורים ד'		12	700
מגורים ד'	<סך הכל>		2240
מבנים ומוסדות ציבור		20	
שטח ציבורי פתוח		31	
שטח ציבורי פתוח		32	
שטח ציבורי פתוח		33	
דרך מאושרת		40	

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. 20% לפחות ממספר יחידות הדיור בכל מבנה בנפרד, על פי תכנית זו, יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 75 מ"ר.
 ב. תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר נטו ליחיד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אופן פירוט הקומות: קומת דירות גן, 7 קומות טיפוסיות, 2 קומות בנסיגה וקומה טכנית מעבר למספר הקומות בטבלה. לא תותר קומת חדרים על הגג.
 (2) קו בניין מזרחי.
 (3) קו בניין מערבי.
 (4) קו בניין צפוני.
 (5) קו בניין דרומי.
 (6) במבנה המזרחי יותר מפלס חניה חלקי נוסף במפלס קומת הקרקע של המבנה המערבי וזאת בשל הפרשי טופוגרפיה.
 (7) המרתף יישמש למחסנים ו/או שימושים נוספים לרווחת הציבור לשימוש הבניין שמעליו.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב ופיתוח למגרש. תכנית עיצוב ופיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית ותפרט את הנושאים הבאים: עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר, פתרון חניה, רחבות כיבוי אש, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, עקרונות לשימור מים.

ב. הבטחת הסדרת רישום האיחוד וחלוקה.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 12 יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ופינויים ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו או התחייבות להריסה ופינוי כאמור לעיל.

ד. בתחום תאי השטח 10 ו-11 לאורך רחוב עזריאל, ירשמו זיקות הנאה כמסומן בתשריט התכנית בהתאם לתוואי המדרכה הקיימים בפועל.

ה. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח 10 ו-11 יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל.

ו. תאום תכנית פיתוח המגרש עם תכנית פיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל במגרש.

6.2**בניה ירוקה**

תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים בעיצוב המבנים ופיתוח השטח כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנה, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיו"ב.

6.3**ניהול מי נגר**

א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל בכל אחד ממגרשי המגורים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

ב. כל השטחים חדירי המים (שטחים לא מבונים, ושטחים שאינם מעל מרתפים), לרבות מיסעות וחניה, יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל 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 בועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.

6.4**איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה.

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית לצורכי רישום בפינקסי רישום המקרקעין.

הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

ב. אי התאמה בשטחים מדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

6.6**חשמל**

א. חדר שנאים, במידה וידרש, יהיה תת-קרקעי ובתחומי המגרש.

6.6

חשמל

ב. 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 המשרד להגנת הסביבה.

ג. תכנון החדר יהיה ע"פ עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה למדרכה בהתאם להנחיות אגף תברואה.

ב. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.

ג. ביוב: כל מבנה, הנבנה בגבולות תכנית זו, יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שייקבעו על ידי העירייה בהיתר הבניה.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

א. העצים המסומנים לשימור בנספח העצים המחייב, ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם.

ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח סמוך לגזעו של עץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודה (מניעת פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף). כל הפעולות יעשו בליווי אגרונום ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים, של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. על העצים המסומנים בנספח העצים לכריתה יחולו הוראות שיקבעו בהיתר, ע"פ הנחיות פקיד היערות כתנאי לקבלת רשיון העקירה ובכפוף למימוש ערך חליפי לעצים או בקבלת כתב התחייבות.

ד. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה הגשת מפרט שימור אגרונומי לשימור עץ מס' 7T (זית אירופי) ומפרט שימור מחמיר לעץ מס' 16T (אקליפטוס המקור). מפרט השימור יכלול התייחסות להכנת שורשי העץ לקראת חפירת המרתף, להקמת קיר גבול המגרש, להפרש הגבהים ולגיוזם נוף העץ לאור הקרבה לקו הקומות העליונות. עץ המסומן לשימור, יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים האמור לעיל. על היזם למנות אגרונום לביצוע מעקב ובקרה על שימור העצים בעת הביצוע.

ה. במידה וקיימים עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית, יש להגן עליהם בעת ביצוע העבודות על מנת למנוע פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף.

6.9

זיקת הנאה

א. בתחום תא שטח מס' 11, תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי מרחוב פינטו לשצ"פ המרכזי שמצפון לתא השטח, כמסומן בתשריט. במסגרת הבקשה להיתר תותר הזזה מקומית של זיקת ההנאה ובפרט שרוחבה לא יפחת מ-3 מ'.

ב. בתחום תאי שטח 10 ו-11, תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לאורך רחוב עזריאל, כמסומן בתשריט.

ג. רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין יהווה תנאי למתן היתר איכלוס בתאי שטח 10 ו-11.

6.10

איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו שלא בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965, ובהתאם לטבלת ההקצאה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

6.10 איחוד וחלוקה	
החלוקה החדשה תרשם בלשכת המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	
6.11 היטל השבחה	
הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.	
6.12 תשתיות	
א. כל מערכות התשתית תהיינה תת-קרקעיות. ב. ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכוח ביצוע תכנית זו, יעשה זאת היזם על חשבונו בעת הוצאת היתר בניה וביצועו. ג. ביוב כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.	

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית	
תוך 10 שנים מאישורה.	

