

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0950386

מנחם רצון 6 פתח תקוה פת/מק/1261/121



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית לאיחוד חלקות בהסכמת הבעלים, לתוספת יח"ד, תוספת חזית מסחרית והגדלת השטח העיקרי המותר לבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 121/1261/מק/פת/תקוה פתח תקוה פת/מק/1261/121 מנחם רצון 6

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0950386

2.285 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (11), 62א (א) (16), 62א (א) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (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
קואורדינאטה X	190250
קואורדינאטה Y	665500

1.5.2 תיאור מקום

מנחם רצון פינת מחנה יהודה

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	רצון מנחם	6	
פתח תקוה	רצון מנחם	8	

מחנה יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6402	מוסדר	חלק	9, 12	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
פת/ 2000	כפיפות	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/ 593	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות פת/593 ממשיכות לחול	1097			11/06/1964
פת/ במ/ 2000 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות פת/במ/ 2000 / 14 ממשיכות לחול	3998	2958		30/04/1992

הערה לטבלה:

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל נחומי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל נחומי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עקרונות	12: 52 12/01/2022	זיו גולדווסר	05/10/2021	5		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		10: 09 03/01/2022	זיו גולדווסר	21/10/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים	15: 40 15/12/2021	אהרון יזרסקי	24/02/2021	7		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 04 03/01/2022	אהרון יזרסקי	17/10/2021	9		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מחייב לנושא קווי בניין וקומות	15: 27 15/12/2021	טל נחומי	12/02/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לנושא כניסות לחניה	15: 25 27/01/2022	עאדל בשארה	12/02/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	חניה
לא		08: 44 20/01/2022	טל נחומי	12/02/2021	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אבינועם ושדי (1)			פתח תקוה			052-6591403		ron@gilkata.co.il
	פרטי	אהובה סיני (2)			פתח תקוה			052-6591403		ron@gilkata.co.il
	פרטי	טליה צרפתי (2)			פתח תקוה			052-6591403		ron@gilkata.co.il
	פרטי	עמרם צרפתי (2)			פתח תקוה			052-6591403		ron@gilkata.co.il
	פרטי	יהושע שדה (2)			פתח תקוה			052-6591403		ron@gilkata.co.il
	פרטי	מלכה שדה (2)			פתח תקוה			052-6591403		ron@gilkata.co.il
	פרטי	(3)		גיל קטה בניהוהשקעות בע"מ	פתח תקוה			052-6591403		ron@gilkata.co.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: חלקה 12, כתובת: אצל גיל קטה בניה והשקעות בע"מ פינסקר 21 פתח תקוה.
- (2) הערה: חלקה 9, כתובת: אצל גיל קטה בניה והשקעות בע"מ פינסקר 21 פתח תקוה.
- (3) כתובת: אצל גיל קטה בניה והשקעות בע"מ פינסקר 21 פתח תקוה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיל קטה בניהוהשקעות בע"מ	פתח תקוה	(1)		052-6591403		ron@gilkata.co.il

(1) כתובת : אצל גיל קטה בניהוהשקעות בע"מ פינסקר 21 פתח תקוה.

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
	עורך ראשי	טל נחומי	112523	נחומי אדריכלים בע"מ	רמות השבים	הפרדס	14	09-7451085		tal@nt-arc.co.il
מהנדס	מהנדס	עאדל בשארה	106670		כוכב יאיר	גרניט	6	09-7937186		
שמאי	שמאי	זיו גולדווסר	1020		פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327124		
אגרונום	אגרונום	אהרון יזרסקי			פתח תקוה	רמ"א	20			ayagronom@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת : ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

תוכנית לתוספת יח"ד, תוספת חזית מסחרית ותוספת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות הדיור מ 24 ל 38 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א).8.

2. תוספת קומות מ 4 קומות ע"ע + חדרים על הגג על עמודים ל 7 קומות + קומה חלקיות מעל קומת קרקע חזית מסחרית ע"פ סעיף 62 א (א).5 .

3. תוספת 397מ"ר (20%) שטחים עיקריים ע"פ סעיף 62 א (א).16

4. קביעת קווי בניין לכל הקומות ע"פ סעיף 62 א (א).4 :

לדרום (חזית) 5.0 מ'.

למערב (צד) 4.0 מ'

לצפון (צד) 4.0 מ'

למזרח (חזית) 5.0 מ'

5. הרחבת דרך קיימת ע"פ סעיף 62 א (א).2.

6. הוספת שימוש חזית מסחרית ע"פ סעיף 62 א (א) (11)

7. איחוד וחלוקה ע"פ סעיף 62 א (א) (1)

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	2
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	298	13.04
מגורים ב'	1,987	86.96
סה"כ	2,285	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	296.79	13.01
דרך מוצעת	75.26	3.30
מגורים ג'	1,910.06	83.70
סה"כ	2,282.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ע"פ פת/2000 + חזית מסחרית לשימושי מסחרי שאינו יהווה מטרד למגורים, אחסנה ומתקנים טכניים לטובת המסחר והמגורים.
4.1.2	הוראות
א	מסחר
	בחזית המסחרית ימוקם מסחר שכונתי המתאים למרקם העירוני המקומי



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



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	מפלגת הכניסה - גובה מבנה - מפלגת הכניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
										298	2		דרך מאושרת
										75	3		דרך מוצעת
1	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	32	19.8	38	45	(2) 1530	(1) 2273	3031	1912	1	מגורים	ג' מגורים
								140	110		1	מסחר	ג' מגורים

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. חישוב זכויות בניה ע"פ תבי"ע פת/במ/14/2000:

. 110% * 1987 מ"ר = 2186 מ"ר

. 75 מ"ר כפול 4 = 300

. 7 * 37 מ"ר לח. על הגג ע"פ פת/2000 א' = 259 מ"ר

. 20% תוספת שטח עיקרי = 397 מ"ר

. סה"כ זכויות בניה (שטחים עיקריים) = 3,141 מ"ר

בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג, לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.

ב. קווי בניין:

לצפון: 4 מ'

למערב: 4 מ'

למזרח: 5 מ'

לדרום: 5 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ שטחי השרות 75% עיליים כאשר 10% משטחי השרות מיועדים לקומת קרקע מפולשת (שטחים שאינם סגורים ביותר משתי קירות) לא יותר ניווד שטחים אלה לקומות אחרות. שטחי השירות בהיקף 65% (אזור מגורים ב') - מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 200002 מתאריך 2.4.2000 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים. שטחי שירות בהיקף קומת עמודים מפולשת מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 20170001 מתאריך 26.3.2017 לפי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים.

(2) 80% משטח המגרש.

(3) קומת קרקע מסחר + 7 קומות מגורים מלאות + קומת מגורים חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

1. קווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו, ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.
2. תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.
3. תיחום הגדרות בקומת קרקע לכיוון הרחוב יהיה בהתאמה להנחיות מרחביות.
4. המרחק בין המרפסת לגבול המגרש לא יפחת מ-2.50 מ'.
5. החזית המסחרית תמוקם לאורך רחוב פינס בלבד.
6. דירות גן לא יתוכננו לאורך חזיתות המבנה (לחזית הרחוב).

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. 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 מגונן, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים.
2. במסגרת התכנון יש להשאיר 20% פנוי לגינון ו 20% לפתרונות חלחול משטח המגרש.
3. הגינון יהא בהתאם לפריסת הגינון והיקפו כמופיע בנספח הבינוי. סוג הצמחייה ואופייה יקבעו באופן שתשתלב בעיצוב פני הרחוב. הנ"ל בתאום לעת הוצאת היתרי הבנייה עם אדריכל העיר ואגף גנים ונוף.

6.3**חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש, החניה תהא בהתאם לתקן חניה לעת מתן הוצאת היתר בניה.
2. רמפת ירידה למרתף: רמפת כניסה ויציאה יש מרתף החנייה כולל סיום הרמפה יהיו בתחום המגרש ולא יקטעו את רציפות המדרכות.
3. החניה למסחר ולמגורים תהיה תת קרקעית.
4. 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.
5. שיפועים למרתף בעומק של לפחות 3 מ' מגבול החלקה.
6. בקומת החנות ימוקם מחסום המפריד בין חניות המסחר ולחניות המגורים.
7. הבקשה להיתר תכלול התאמה לתכנית התנועה המעודכנת לרחוב פינס

6.4**איכות הסביבה**

1. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
2. בניה ירוקה:
 - א. כל היתרי הבניה בתכנית יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, אקוסטיקה וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכדו', על-פי ההנחיות 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

איכות הסביבה	6.4
<p>התקפות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מתן פתרונות למערכות של המסחר כך שלא יגרמו מטרדים של רעש וזיהום אויר לסביבה. המערכות תהינה סגורות בתוך חללים סגורים ואקוסטיים.</p> <p>5. כתנאי למתן היתר בנייה יוקצא מקום לבניית מפריד שומן שייתן מענה לשטחים המסחריים.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על הזים .</p> <p>2. אי התאמה בין השטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> <p>3. איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בהסכמת הבעלים, וירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.</p>	
חשמל	6.6
<p>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 ובאישור חברת החשמל, ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>2. חדרי שנאים :</p> <p>חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאים לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית.</p> <p>תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהאגף לאיכות הסביבה."</p>	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>3. תכנון חדרי אשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועל-פי דרישת מה"ע ואגף התברואה.</p>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח כל המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש .</p> <p>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.</p> <p>3. במקרים בהם השטח הזמין לחלחול הנגר כעילי קטן מ 15% על ההידרולוג להציג את האופן שבוא מתמודד התכנון עם הצורך בניהול מי נגר ומתן פתרון בתחום. התוכנית תבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>4. נדרש אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון מי נגר עילי.</p> <p>5. שטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך שתתאפשר החדרת מי נגר וימנע הידוק קרקע, כדי להגדיל את חדירות הקרקע.</p> <p>6. מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחלחול.</p>	

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>7. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול, אלא לביוב או למערכות ההשקיה בלבד.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המסומנים לכריתה: יחולו הוראות שיקבעו בהיתר ע"י פקיד היערות. רשיון הכריתה יותנה במימוש ערך חליפי לעצים.</p> <p>2. העצים המסומנים לשימור, ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. עם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להכין מפרט אגרונומי לשימור העצים.</p> <p>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 ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה.</p> <p>4. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה: בעת הוצאת היתר הבנייה תתבצע השמירה בהתאם להנחיות לעבודה בקרבת עצים עפ"י הנחיות התקפות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ופקיד היערות.</p> <p>5. עצים המסומנים להעתקה: לעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה לפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>6. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.50 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדוייקים.</p> <p>7. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה המחייב כריתת עץ ביגור יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>8. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום עבור "ערך חלופי" בקבלת כתב התחייבות.</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי קווי בניין, חניה עילית וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>	
<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח- תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p align="center">כתב שיפוי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם</p>	
<p align="center">6.13</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק</p>	

6.14	הריסות ופינויים
	לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.



6.15	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
	<p>1. בתחום השטח המסומן כהנחיות מיוחדות לא יוקמו גדרות בין השטחים הפרטיים לבין השטח הציבורי.</p> <p>2. שטח זה מיועד לגינון, נוי ונטיעת עצים.</p> <p>3. בשטח המסומן תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.</p> <p>4. תכנון שטח המגוון יהיה חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר ויבוצע בהתאם להנחיות אדריכל העיר</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------



7.2	מימוש התכנית
	תוך 10 שנים

