

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-1066810

פת/מק/1601/א/2

מרכז

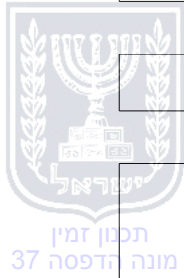
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005211324/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על תאי שטח כפי שהוגדרו בתכניות חלות פת/1601 ו-פת/מק/1601/א במתחם "הקריה האקדמית" בין הרחובות שחם ודרנגר.

תכנית זו הוכנה לאחר אישור מסמך מדיניות והנחיות עיצוב לתכנית פת/מק/1601/א ומטרתה לאפשר יישום המלצות מסמך המדיניות והתמריצים המוצעים בו, ביניהם: תוספת שימוש מסחרי בחזית לרחוב השחם, תוספת שטחים עיקריים, תוספת יח"ד, תוספת קומות ועדכונים נוספים כפי שמפורט בעיקרי התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פת/מק/1601/א/2
------------------------	-----------	----------------

מספר התכנית 410-1066810

שטח התכנית	7.471 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (11), 62 א (15), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (8), 62 א (9), 62 א.א. (13)ב

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

פתח תקוה

קואורדינאטה X

186866

קואורדינאטה Y

665623

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בין הרחובות יצחק רבין והשחם, לאורך רחוב דרנגר.

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	דרנגר טובה ושמשון	10	
פתח תקוה	דרנגר טובה ושמשון	8	
פתח תקוה	שחם	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6393	מוסדר	חלק	341, 361, 365	

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	פרק	תאריך
<u>פת/1601</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/1601 ממשיכות לחול.	6270	5656		21/07/2011
<u>פת/2000</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/2000 על תיקוניה ממשיכות לחול.	4004	3167		14/05/1992
<u>410-0096990</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 410-0096990 ממשיכות לחול.	8776	5224		26/03/2020



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				רחל יונגמן פללר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל יונגמן פללר		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		1	14/09/2022	יעקב שפיר	19: 12 22/11/2022	סקר עצים	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	20/06/2024	רחל יונגמן פללר	14: 35 20/06/2024	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	09/06/2024	סוזנה וגנסברג	12: 01 13/06/2024	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 500	1	14/09/2022	יעקב שפיר	19: 13 22/11/2022	נספח עצים	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	20/06/2024	אייל קראוס	15: 35 20/06/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/04/2024	מרואן זיבק	10: 13 29/05/2024	תשריט מצב מאושר	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	(1)		בסט יזום בע"מ	יקום			09-7798308	09-7798323	adi@bst.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק עסקים GREENWORK בית שוויץ.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בסט יזום בע"מ	יקום	(1)		09-7798308	09-7798323	adi@bst.co.il

(1) כתובת: פארק עסקים GREENWORK

בית שוויץ.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל יונגמן פללר	37596		בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000		rishui@m-y-s.com
	יועץ נופי	סוזנה וגנסברג	016418		רמת גן	תע"ש	8	03-7524065		Lisu@lisu.co.il
	מודד	מרואן זיבק	563		נצרת	(1)	2	052-8772771		mzisrv@gmail.com
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5011730		morli@kcroads.co.il
	סוקר עצים	יעקב שפיר			רעננה	הכוכב	32			jshafir8@gmail.com

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 81.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
דיורית	חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור היכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים: א. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. ב. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארכת לרבות מיגון, חניה, וכד'. ג. הדיורית איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל 1969.

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**

הקמת שני מבני מגורים עם חזית מסחרית: מבנה בן 83 יח"ד במגרש 201A ומבנה בן 110 יח"ד במגרש 401A.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בנין בתא שטח 201A לפי סעיף 62א.(א)(4) לחוק.
- תוספת קומות על ותת קרקעיות ושינוי גובה בינוי לפי סעיף 62א.(א)(5) לחוק.
- הוספת 17 יח"ד בתא שטח 201A ו 18 יח"ד בתא שטח 401A לפי סעיף 62א.(א)(8) לחוק.
- הוספת שטחי שירות לטובת מרחבים מוגנים עבור דירות שמתווספות ועבור שטח מסחר שמתווסף במסגרת תכנית זו. סה"כ תוספת שטח של 223 מ"ר בתא שטח 201A ותוספת שטח של 225 מ"ר בתא שטח 401A לפי סעיף 62א.(א)(9) לחוק ובהתאם לסעיף 151(ג) לחוק.
- קביעת חזית מסחרית והוספת שימושי מסחר בתא שטח 201A לפי סעיף 62א.(א)(11) לחוק.
- תוספת שטח שירות תת קרקעי בכדי לעמוד בתקן חניה לעת הוצאת היתר בניה לפי סעיף 62א.(א)(15).
- הוספת שטחים עיקריים: תוספת שטח של 500 מ"ר למגורים בתא שטח 401A, תוספת שטח של 192 מ"ר למגורים ותוספת שטח של 192 מ"ר למסחר למגרש A201, לפי סעיף 62א.(א)(13) לחוק.
- קביעת זכות מעבר להולכי רגל בחזית לרחוב השחם ודרנגר לפי סעיף 62א.(א)(19) לחוק.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	201A
שטח ציבורי פתוח	503
שטח פרטי פתוח	201B, 401B
מגורים ומסחר	401A, 401C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	401B
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	201A
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	401A
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	201B, 401B
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	503
חזית מסחרית	מגורים ד'	201A
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	401A
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	401A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,920	25.70
מגורים ומסחר	3,497.99	46.82
שטח פרטי פתוח	1,418.23	18.98
שטח ציבורי פתוח	634.91	8.50
סה"כ	7,471.13	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,920.27	25.80
מגורים ומסחר	3,474.64	46.68
שטח פרטי פתוח	1,414.27	19
שטח ציבורי פתוח	634.98	8.53
סה"כ	7,444.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. מסחר : מסעדות, בתי קפה, בנקים, מסחר קמעונאי, מרכול, סניף דואר, מכבסה, מכון כושר, משרדים, מרפאות וקליניקות, הכל באישור האגף לאיכות הסביבה פ"ת. ב. מגורים. ג. מקצועות חופשיים : חדרי עבודה למקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ-30 מ"ר ושאינם גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום למפגע סביבתי.
4.1.2	הוראות א בינוי 1. תותר הקמה של מגדל מגורים בן 22 קומות מעל קומת קרקע. 2. קומת קרקע תהיה בגובה של 5.5 מ' - 7.5 מ' לכל היותר, מגובה ה-0.00 של רצפת קומת הקרקע ועד רצפת הקומה הראשונה. 3. חזית מסחרית לאורך הרחובות תהיה רציפה ושקופה לכל אורכה, מעל החזית ובגובה של 5.5 מ' לפחות, תמוקם רצועה לטובת שימושים אלו בלבד : פתחי אוורור מרתפים, אוורור מערכות מיזוג של שטחי המסחר ואוורור גנרטור. הרצועה תחופה ברפפות קבועות. מעבר לרכבים בחזית זו על פי נספח התנועה בלבד. 4. מפלס כניסה הקובעת לא יעלה על 30 ס"מ ממפלס המדרכה בכניסה לבניין, והכניסה תתוכנן באופן המשכי ורציף. 5. לא תותר הבלטה של מרפסות, גגונים ואלמנטים אדריכליים מעבר לקו הבניין, מלבד בחזית הדרומית של המבנה ועד ל 20 ס"מ מקו הבניין ובתנאי שקו הבניין אינו בקו מגרש. 6. 15%-20% מיח"ד יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 60 מ"ר. 7. חל איסור על הגבלת שימושי מסחר. כגון : בתי קפה, מסעדות מזנונים ועוד בתקנון הבית המשותף. 8. יש לתכנן מנדפים כארובה עד הגג העליון לכל היחידות המסחריות, כך שיותאמו לשימוש כבתי קפה או מסעדות. 9. לא תותר הקמת דירות גן. 10. הבניין ייבנה ככל הניתן בצמידות לקו הבניין הקדמי. 11. לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מעבר לקווי בניין.
ב	זיקת הנאה 1. בתחום תא שטח 201A תרשם זכות מעבר למעבר רגלי לטובת הרחבת המרחב הציבורי בפינת הרחובות דרנגר והשחם ברוחב שלא יפחת מ 2 מ' ברחוב דרנגר ו 2.5 מ' ברחוב השחם. זכות המעבר תבטיח מעבר ציבורי בכל עת. פיתוח שטחי זכות המעבר יכלול מעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות עצים. 2. במסגרת תכניות עיצוב אדריכלי עבור מגרשי המגורים ניתן לבצע התאמות קלות בגיאומטריה של זכות המעבר ביחס למסומן בתשריט ובתנאי שלא ישתנה היקף שטח זכות המעבר ורציפותה.

4.1

מגורים ד'

ג

הנחיות מיוחדות

יתאפשר שילוב דיוריות כחדר או מערכת חדרים, היכולים לשמש באופן חלקי גם כמשק בית נפרד ובלבד ש:

א. שטח הדיורית לא יפחת מ 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.

ב. הדיורית תתבסס על תשתיות כחלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הקיימת הראשית בכל ההיבטים כגון: חניה, מיגון, חיבור למים, מערכת חימום מים, ביוב וחשמל, מיזוג אויר.

ג. תותר הקמת דיורית אחת בלבד בבכל יחידת דיור אשר שטחה גדול מ 125 מ"ר.

ד. מספר הדיוריות במתחם לא יעלה על 15% מסה"כ הדיורות הכולל.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

נופש ונוי, גנים לציבור, חורשות ושדרות, מגרשי משחקים, ככרות, שבילים להולכי רגל ואופניים, פיסול חוצות.

4.2.2

הוראות

א

חניה

לא תותר חניה מתחת לשצ"פים.

4.3

שטח פרטי פתוח

4.3.1

שימושים

גינון, עצים ופיתוח, שבילים ודרכי גישה מגוננים.

4.3.2

הוראות

א

חניה

לא תותר חניה על קרקעית אלא תת-קרקעית בלבד. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ב

פיתוח סביבתי

1. תכנון, ביצוע ותחזוקת השפ"פ יהיו באחריות בעלי המגרש/יזמי המגרש לו שייך השפ"פ.

2. תנאי להוצאת היתר בנייה למגרש עם שפ"פ יהיה אישור תכנית פיתוח הכוללת הוראות בדבר תכנון השפ"פ לאישור הועדה המקומית.

3. לפחות 50% מהשטח הפרטי הפתוח יהיה שטח מגונן.

4. יש למקסם את האפשרות לנטיעת עצים גדולים ככל הניתן. מעל מרתפים יש לתכנן עומק נטיעה של 1.5 מ' לפחות.

5. בחזית השפ"פ לרחוב או לשצ"פ המשמש כמעבר, תהיה רצועה ברוחב 2 מ' לפחות עבור גינון ונטיעות עצים גדולים.

6. בין שפ"פ לבין שצ"פ/פארוחב ישמר הפרש מפלסים של עד 10 ס"מ ולא יותר גידור, למעט מסיבות של הפרשי גבהים.

7. במידה ויוכח צורך בבניית קיר לצורך תמיכת קרקע, יש לצמצם ככל הניתן את גובהו ונוכחותו, בפרט מכיוון השצ"פ.

8. לא יאושרו תשתיות כגון חיבור מים, חשמל ותקשורת ופתחי אוורור ופליטה בשטח השפ"פ, כל עוד ניתן לשלבם במבנה או בגדר בנויה בשטח הפרטי.

4.3	שטח פרטי פתוח
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	א. קומות המסחר (שתי קומות ראשונות): מסעדות, בתי קפה, בנקים, מסחר קמעונאי, מרכול, סניף דואר, מכבסה, מכון כושר, משרדים, מרפאות וקליניקות, הכל באישור האגף לאיכות הסביבה פ"ת. ב. קומות מגורים (מעל שתי קומות ראשונות למסחר): מגורים. ג. מקצועות חופשיים: חדרי עבודה למקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהני"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ-30 מ"ר ושאינם גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום למפגע סביבתי.
4.4.2	הוראות
א	בינוי 1. תותר הקמה של מגדל מגורים בן 29 קומות מעל שתי קומות מסד. 2. מפלס כניסה הקובעת לא יעלה על 30 ס"מ ממפלס המדרכה בכניסה לבניין, והכניסה תתוכנן באופן המשכי ורציף. 3. לא תותר הבלטה של מרפסות, גגונים ואלמנטים אדריכליים מעבר לקו הבניין, מלבד בחזית הדרומית של המבנה ועד ל-20 ס"מ מקו הבניין ובתנאי שקו הבניין אינו בקו מגרש. 4. גובה קומת המסחר יהיה 5.5 מ' לפחות ולא יותר מ-7.5 מ'. 5. חזית מסחרית לאורך הרחובות תהיה רציפה ושקופה לכל אורכה, מעל החזית ובגובה של 5.5 מ' לפחות, תמוקם רצועה לטובת שימושים אלו בלבד: פתחי אוורור מרתפים, אוורור מערכות מיזוג של שטחי המסחר ואוורור גנרטורים. הרצועה תחופה ברפפות קבועות. מעבר לרכבים בחזית זו על פי נספח התנועה בלבד. 6. חל איסור על הגבלת שימושי מסחר. כגון: בתי קפה, מסעדות מזנונים ועוד בתקנון הבית המשותף. 7. חזית כלפי כביש רבין תלווה בטיפול אקוסטי בהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי. 8. 15%-20% מיח"ד יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 60 מ"ר. 9. יתאפשר שילוב דיוריות כחדר או מערכת חדרים, היכולים לשמש באופן חלקי גם כמשק בית נפרד ובלבד ש: א. שטח הדיוריות לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. ב. הדיוריות תתבסס על תשתיות כחלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הקיימת הראשית בכל ההיבטים כגון: כניסה לדירה, חניה, מיגון, חיבור למים, מערכת חימום מים, ביוב וחשמל, מיזוג אויר. ג. הקמת דיוריות אחת בלבד תותר בשילוב ומתוך יחידת דיור אשר שטחן גדול מ-125 מ"ר. ד. מספר הדיוריות במתחם לא יעלה על 15% מסהכ הדירות הכולל. 10. יש לתכנן מנדפים כארובה עד הגג העליון לכל היחידות המסחריות, כך שיותאמו לשימוש כבתי קפה או מסעדות. 11. שתי הקומות העיליות ייבנו בנסיגה חלקית של 3 מ' לכל הפחות בחזיתות המערביות והמזרחיות. 12. לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין.
ב	זיקת הנאה

4.4	מגורים ומסחר
	בתחום תא שטח A 401 מסומנת זכות מעבר למעבר רגלי ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ' לכוון רחוב דרגר. לכוון דרום מסומנת זכות מעבר למעבר רגלי ברוחב שלא יקטן מ-5.0 מ' גודלה, מיקומה ועיצובה של זכות המעבר תיקבע באופן מפורט בתכנית עיצוב אדריכלי. זכות המעבר תבטיח מעבר ציבורי בכל עת.
ג	תכנית בינוי לא יינתן היתר בנייה לבניין במגרש למגורים ומסחר ללא הגשת תכנית בינוי. התכנית תכלול: בינוי ועיצוב ארכיטקטוני הכולל פריסת חזיתות ותלת מימד, פירוט סוגי וגווי חומרי הגימור שיהיו כולם מסוג וחומר עמיד (יותר גמר בטון מעובד/צבוע ו/או טיח עמיד למרפסות ולבליטות), פתרון ארכיטקטוני למסתורי כביסה ומזגנים הכולל פתרונות לניקוז ולאקוסטיקה, תכנית פיתוח/נוף, דרכי גישה להולכי רגל ולכלי רכב, חנייה תפעולית עילית, פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכד'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט			
			שרות	עיקרי	שרות				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	83	(2) 7476	(1) 3892	7353	1920	201A	מגורים	מגורים ד'
4	23				192		201A	מסחר	מגורים ד'
4	31	110	(4) 13034	(3) 5285	10258	3056	401A	מגורים	מגורים ומסחר
				938	1875		401A	מסחר	מגורים ומסחר
4						442	401C		מגורים ומסחר
4						572	201B		שטח פרטי פתוח
4						846	401B		שטח פרטי פתוח
						635	503		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

הוראות טבלה 5:

א. שטחי השירות כוללים בין היתר: מרחבים ממוגנים, מערכות טכניות, מחסנים, מבואות, מעברים, חדרי מדרגות ומתקני שירות הכל עפ"י חוק. תותר קומת עמודים מפולשת לא סגורה בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה.

ד. מס' קומות בטבלה כולל קומת קרקע וקומה טכנית.

ה. קווי הבניין כמופיע בתשריט.

ו. תותר הקמת מרפסות בשטח שלא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לדירה וזאת מעבר לשטחי הבניה הקבועים בטבלת הזכויות.

ז. תמהיל יח"ד כמפורט: 15-20% בשטח של 40-60 מ"ר עיקרי, 20-30% בשטח של 61-85 מ"ר עיקרי, 20-30% בשטח של 86-105 מ"ר עיקרי, 30-40% בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

ח. ניתן לשלב עד 29 דיוריות מתוך כלל יחידות הדיור בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח כולל לכלל השימושים בתא השטח. כולל תוספת שטח עבור מרחבים מוגנים לדירות ושטח מסחר המתווספים במסגרת התכנית, $12.5 \text{ מ"ר} * 17 \text{ יח"ד} + 10 \text{ מ"ר למסחר} = 223 \text{ מ"ר}$.

(2) סך כל הזכויות בתת הקרקע במגרש 201, כולל תא שטח 201B (שפ"פ).

(3) שטח כולל לכלל השימושים בתא השטח. כולל תוספת שטח עבור מרחבים מוגנים לדירות המתווספות במסגרת התכנית, $12.5 \text{ מ"ר} * 18 \text{ יח"ד} = 225 \text{ מ"ר}$.

(4) סך כל הזכויות בתת הקרקע במגרש 401, כולל תא שטח 401B (שפ"פ) ותא שטח 401C (מגורים ומסחר).

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

- א. קומת קרקע/עמודים וקומת יציע קרקע: בקומת קרקע/עמודים שגובהה למעלה מ-6.0 מ', תותר בניית קומת יציע קרקע חלקית ששטחה העיקרי לא יעלה על 50% מסה"כ שטח קומת הקרקע ויותרו בה חדר כושר, מחסנים וחדרים טכניים, הכל במסגרת זכויות הבנייה (מס' יח"ד ושטחי בנייה) כמופיע בסעיף 5.
- ב. מחסנים דירתיים: תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 6.0 מ"ר לכל דירה כחלק משטחי השירות המותרים המופיעים בטבלה בסעיף 5, תכנון המחסנים לא יהיה לחזית. המחסן יירשם ויוצמד לדירה בטאבו.
- ג. מסתורים לכביסה/מזגנים: לא תותר הפניית מסתורים לחזית רחובות הראשיים אלא במגרשים פינתיים בלבד וזאת תוך טיפול עיצובי מוקפד ובאישור הועדה המקומית.
- ד. גג עליון:
1. תותר בניית חדרים טכניים בגג העליון בתנאי שיורחקו ממעקות הגג העליון או ישולבו באופן אסתטי בעיצוב המבנה הכולל.
 2. ציוד ומתקנים טכניים יוסתרו מבחינה ויזואלית ויינתנו להם פתרונות אקוסטיים באישור היחידה לאיכות הסביבה פ"ת ואדריכל העיר.
- ה. פתחים:
1. יש לשמור על יחס פתוח-אטום בחזית הבניין הפונה לרחוב כך שהשטח השקוף לא יפחת מכ 1/4- ולא יעלה על כ 3/4- משטח החזית.
 2. לכל פתחי הבניין יידרש פתרון הצללה אחיד (תריס, רפפות, גלילה) כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות.
 3. לא תותר הבלטה של ארגזי תריס מעבר למישור החזית.
- ו. הוראות העיצוב והשילוט: תותר הצבת שלט אחד על בית עסק, למעט בעסקים פינתיים ויתוכננו על פי מסמך אדריכלות, עיצוב ונוף התקף בעת הוצאת ההיתר.
- ז. לא תאושר הבלטה והגדלה של מרפסות הגג ומעקה הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיו.
- ח. בתחום התוכנית תחול חובת נטיעה של עץ בוגר כל 75 מ"ר של שטח מגרש פנוי מתכסית ובדגש על עצים בוגרים רחבי צל.
- ט. לא תותר בניית מבנה שנאים עילי.
- י. יחס שקיפות הלובי במגורים יהיה 60% ביחס לאורך החזית.
- יא. יותרו פרגולות רק במרפסות גג ובמרפסת גג מסחר עד סוף קו הבינוי בלבד.

6.2

חניה

- תחילת שיפוע רמפת החנייה יהיה מקו בניין או 5.0 מ' מגבול הדרך/ זכות מעבר הרחוק מבניהם.
- א. חניה בתאי שטח 201:
1. החניה תהא בתחום המגרש, ובתת הקרקע בלבד. תקן החניה יהיה כמפורט בנספח התנועה.
 2. תותר חנייה תת-קרקעית בתחומי השפ"פים כמופיע בסעיף 5 "טבלת הזכויות והוראות בניה-מצב מוצע".
 3. חצר המשק במידה ותהיה על קרקעית תתוכנן כחלק מהמבנה ויינתן לה פתרון אקוסטי באישור האגף לאיכות הסביבה ופתרון עיצובי, המשתלב בבינוי הכולל במגרש באישור אדריכל העיר.
 4. תקן החניה עבור תוספת יח"ד המבוקשות יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 5. מספר חניות סופי יקבע בהתאם לנדרש בתקנות בזמן הגשת היתר הבניה.
- ב. חניה בתאי שטח 401:

חניה	6.2
1. החניה תהא בתחומי המגרש, ובתת הקרקע בלבד. 2. מספר חניות סופי יקבע בהתאם לנדרש בתקנות בזמן הגשת היתר בניה.	
איכות הסביבה	6.3
א. רעש: 1. מניעת רעשים: תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת מסמך סביבתי שייבחן את מקורות הרעש ויציע פתרונות של מקורות הרעש בבניין ובסביבה הקרובה. 2. מניעת רעש מדרכים: (א) בבנייני המגורים המצוינים בחוות הדעת הסביבתית, בכל הקומות בהם מפלסי הרעש החזויים מהכביש עולים על הקריטריונים, יש לנקוט באמצעים אקוסטיים במעטפת המבנה. דהיינו, בחזיתות המבנים הפונות לכביש, יש להתקין חלונות ודלתות בעלי כושר בידוד אקוסטי משופר. בדירות מגורים אלו יש להתקין הכנה למזגן. (ב) האמצעים האקוסטיים המפורטים לעיל יהיו תנאי לאישור בקשה להיתר בניה. ב. מניעת מטרדים סביבתיים משימושים מסחריים: 1. העסקים המותרים בשימושים המסחריים במגרש המיוחד יהיו בהתאם לרשימת סוג המפעלים על פי צו רישוי עסקים. לשטחים המסחריים בתכנית תותר כניסת עסקים המופיעים בקבוצות 1, 6-10 בצו, שאינם טעוני אישור המשרד לאיכות הסביבה. תיאסר הקמת תחנת דלק ועסקי דלק. תיאסר כניסת עסקים המופיעים בקבוצות 3-5 למעט בתי אוכל, מספרות לבעלי חיים ומכירת מזון. 2. מפלס הרעש המירבי משימושים מסחריים לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. 3. לא תותר התקנת מזגנים באופן גלוי בחזית המבנה. יוקצה מקום מתאים למערכות מכניות במקום נסתר, עם זכות גישה לבעלי מקצוע לאחזקה וטיפול שוטפים. 4. פעילות פריקה וטעינה תהיה תת-קרקעית או עילית מקורה, באופן שיבטיח שאין הפרעה למבני מגורים. 5. בבקשות להיתרי בנייה הבניה יסומנו פירים בגדלים מתאימים להעברת צנרת לפליטת מזהמים ולמערכות המכניות על גג המבנה כולל גישה לאחזקה וטיפול שוטפים. 6. בבתי קפה ובשאר העסקים בשטח המסחרי, תיאסר השמעת מוסיקה מחוץ לכותלי העסק. ג. מיקרו-אקלים - הצללה ורוחות: 1. יש להתקין אמצעים להפחתת הרוחות בגובה בני אדם, כגון הקמת פרגולות במעברים שבאזור הגינה/השדרה הציבורית הראשית. 2. במקומות בהם צפוי אקלים נוח פחות מומלץ להתקין אמצעים לקבלת תנאים נוחים. 3. התכנון המפורט לאמור לעיל ילווה ביעוץ אקלימי בתיאום ובאישור האגף לאיכות הסביבה. ד. הנחיות לזמן בניה: תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר הבניה. התכנית תכלול את הנקודות הבאות: 1. פתרונות למניעת היווצרות אבק. 2. פתרונות למניעת רעש - כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת רעש. - כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) תשל"ט 1979. - שעות העבודה בתחומי התוכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00. - מיקום גנרטורים יהיה כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.	

6.3

איכות הסביבה

3. מניעת זיהום קרקע:
- יש להציב שרותים כימיים באתר.
 - השרותים יוצבו כך שלא יוצרו מטרדים לסביבה.
4. פינוי פסולת בניין: פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
5. חומרי חפירה ומילוי.
- ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת ע"פ מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת.
- ה. הנחיות אקולוגיות.
1. יש לשלב צומח מקומי וצמחי צוף ככל האפשר.
 2. יש להימנע משימוש בצמחים פולשים. במהלך העבודות יש לבצע טיפול במיני צמחים פולשים.
 3. ניתן למקם תיבות קינון לציפורים על גגות ובשצ"פים.
- ו. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה:
- בעת הוצאת היתר הבנייה תתבצע השמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בהתאם להנחיות עבודה בקרבת עצים עפ"י ההנחיות התקפות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ופקיד היערות.
- ז. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יצורף לבקשה להיתר העתקה הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.

6.4

ניהול מי נגר

1. תכנית הניקוז תתבסס על השהייה של המים ע"י מערכות להשהיית המים לצורך הפנייתם למערכות הניקוז העירוניות.
2. תנאי להוצאת היתר בנייה בתכנית יהיה הכנת תכנית ניקוז מפורטת באישור עיריית פ"ת ורשות הניקוז ירקון.

6.5

בניה ירוקה

- הבניינים ייבנו על פי קובץ הבניה הירוקה של עיריית פתח תקווה ויכללו בין היתר את הנושאים הבאים:
- א. פיתוח ותשתיות: 1. תכנית פיתוח תכלול תכנית השתלבות להולכי רגל ולשבילי אופניים, טיפוח ושימור מערכות אקולוגיות קיימות בסביבה הבנויה ושימוש נרחב בצמחיה נשירה, חסכנית במים ולא אלרגנית.
 2. תכנית פיתוח תתייחס לריכוז מערכות תשתית, ליצירת פרוזדור בו ניתן להתקין קווי מים, ביוב, פסולת, חשמל, גז, תקשורת וכו'.
 3. תכניות הפיתוח של כל תכנית מפורטת יכללו התייחסות לאמצעים המאפשרים הצללת קיץ וקרינת שמש ישירה בחורף במדרכות ומעברי הולכי רגל. יעשה שימוש בעצים מקומיים ותיאסר נטיעה של מינים זרים המוגדרים כמינים פולשים.
 4. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות, ייעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב כגון

6.5

בניה ירוקה

ריצוף אבן, בגוונים בהירים אך לא לבן (בוהק).
 5. בתכנון ריהוט הרחוב ומתקני המשחקים יש לעשות שימוש בחומרים בעלי קיים ארוך, כמו מתכות עמידות, אבן ובטון.
 ב. פינוי פסולת ומיחזור:

תשתית פינוי האשפה והפסולת תבוסס על פי הנחיות מחלקת התברואה בעירייה בהתאם לתקנות תכנון ובניה.
 ג. שבילי אופניים:

1. בתכנית הפיתוח ישולבו בתכנון מערך הדרכים והפיתוח שבילים לאופניים, כמופיע בנספח התנועה של תכנית פת"מ\1601\א, אשר מראה חיבור לשבילים הראשיים המופיעים בתכנית האב.
 2. במסגרת הכנת תכנית הפיתוח ניתן יהיה לשנות את מיקום שבילי האופניים מהמסומן בנספח התנועה מבלי שיראה בכך שינוי לתכנית.
 ד. אספקת גז מרכזי:
 1. אספקת הגז בשטח התכנית תהיה ע"י מערכת/ות גז מרכזי/ות או ע"י מערכת חלופית ע"פ שיקול דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 2. בכל בקשה להיתר בניה יפורטו רשת, צנרת ותשתית צנרת, לרבות אופן התחברות למערכת גז מרכזית.
 ה. חיסכון באנרגיה במרחב הציבורי:

תאורת הלילה תהיה חסכונית וממוקדת ותתוכנן בתכנית הפיתוח בהתאם להנחיות הבאות:
 - הארה לכיוון מטה בלבד ולכיוון בו נצרך האור.

- תאורת דרכים, רחובות וחניונים תיקח בחשבון הימצאות מקורות אור נוספים באזור.

- יוגדרו גופי תאורה ורמות הארה מתאימים למניעת סנוור, במפרטי ובמכרזי עבודת התשתית.
 ו. בניה ירוקה של בניינים/קלימטולוגית הבניה

1. כל יחידות הדיור תותאמנה לדרישות ת"י 1045.

חלק 1 - בידוד טרמי של בניינים לבתי מגורים.

2. כל החלונות לא יפחתו מדרישות בידוד תרמי ת"י 1068.

חלק 1 - דרישות כלליות ושיטות בדיקה

חלק 2 - חלונות אלומיניום

3. כל תכנון מבנה מגורים יתייחס להפחתת צריכת אנרגיה בהתאם להנחיות תקן ישראלי ת"י

5282 חלק 1 - דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: דירות בבתי מגורים.

4. הבניינים יעמדו בת"י 5281 לבניה ירוקה על פי מדיניות העיריה.

6.6

חשמל

חדר טרנספורמציה יתוכנן בתחום המרתף התת-קרקעי של המבנה ובמרחק המירבי ככל הניתן מדירות המגורים, לאישור חברת החשמל והיחידה הסביבתית בעיריית פתח-תקוה. לא תותר בניית מבנה שנאים עילי.

6.7

פיתוח ונוף

1. גינון : שטח הגינון מתוך כלל תאי השטח הכפופים ל- 201 ו- 401, לא יפחת מ-20% ללא חניות, בינוי ומיסעות. גינון תחת קומה מפולשת-לא יימנה במסגרת שטחי הגינון.
 2. מעל תקרת החניה העליונה יובטח עומק מינימלי של מצע גידול 150 ס"מ במקומות המיועדים לנטיעת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 8 מ"ק לפחות, לא יותרו ערוגות מוגבהות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

6.7 פיתוח ונוף	6.7
3. בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של עץ בוגר עבור כל 75 מ"ר של שטח מגרש פנוי מתכסית. יינתן דגש על עצים בוגרים רחבי צל.	
6.8 תנאים בהליך הרישוי	6.8
א. כללי 1. תנאי לקבלת היתרי בנייה למגרשי מגורים בתחום התכנית הינו אישור הועדה המקומית ל"תכנית פיתוח" ול"תכנית תשתיות" לכל תאי השטח הכפופים ל-201 ו-401. 2. התכניות "תכנית פיתוח" ו "תכנית תשתיות" תהיינה בסמכות הועדה המקומית. 3. ההעברת תוכנית להתייחסות משרד הבריאות לתשתיות קווי הביוב הקיימות. ב. "תכנית בינוי" הכוללת: תכנית זו תוכן למגרשים לצורך תפיסה תכנונית כוללת מבחינת בינוי (נפחים, עיצוב אדריכלי), פיתוח/נוף, גישות (להולכי רגל ולכלי רכב), חניות וכיו"ב במקרים הבאים: - בקשה להיתר בנייה למגרשים בבנייה משותפת. ג. "תכנית פיתוח" הכוללת: 1. תכנית גינון ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת (כולל תכנית ניקוז והשקיה) קביעת מפלסי קרקע סופיים, קירות תומכים, פירוט ואפיון הצמחייה והעצים, וסימון שבילים ומעברים להולכי רגל/רוכבי אופניים/כלי רכב. 2. קביעת מפלסי הקרקע הסופיים ומפלסי הכניסה (+0.0) של כל המגרשים שבתחום התכנית. 3. קביעת מפלסי הקרקע הסופיים והפיתוח של השפ"פים ושצ"פים גובלים באישור הועדה המקומית. 4. גובהם של קירות תומכים/מעקות וספים בנויים בחזית הפונה לכיוון הרחוב לא יעלה על 30 ס"מ ממפלס פני הקרקע לכיוון הרחוב. גדרות מעל גובה 30 ס"מ יהיו ממתכת בשילוב צמחיה. 5. רמפות לנכים/עגלות ילדים: יותרו מעקות קלים בלבד. 6. פתחי אוורור ופליטה ימוקמו בתיאום ובאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית פתח תקוה. לא יותרו פתחי אוורור למקום בו ישנה שהיית אנשים ממושכת. 7. תכנית הפיתוח תיעשה באופן שתתאפשר גמישות במיקום הכניסות/ יציאות של כלי הרכב והולכי הרגל בתכנון הפרטני של מגרשי המגורים והמגרשים הציבוריים. ד. "תכנית תשתיות" הכוללת: 1. מהלך מערכות התשתית כגון: ביוב, מים, ניקוז ותיעול, חשמל, תקשורת, טלוויזיה בכבלים וכד'. 2. אופן התקשרותן של המערכות הנ"ל למערכות העירוניות ההיקפיות. 3. אופן התקשרותן של המערכות הנ"ל לכל מגרשי המגורים. 4. כל התשתיות הראשיות העוברות בתכנית ובשטחים הגובלים בה, לרבות קו חשמל מתח עליון, קווי ביוב וניקוז וכד' יהיו תת-קרקעיים ויועברו אך ורק בתחום זכויות הדרך של הרחובות הקיימים/מוצעים. ה. מגרשי מגורים: 1. פיתוח א.היתר בנייה למגרשי מגורים יכלול חתכי קצה במפגשיו עם כל המגרשים הגובלים: מגרשי מגורים, שפ"פים, שצ"פים, מדרכות, כבישים ושבילים כולל סימון מפלסי הקרקע הסופיים וסימון מפלסי ה-0.0 של המבנים. ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית פיתוח לכל שטח התכנית. התכנית תקבע, בין היתר: שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע, סימון השטחים הציבוריים, זכות מעבר, הוראות לשטחים הפתוחים, היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, סימון רחבות כיבוי, סימון	

6.8

תנאים בהליך הרישוי

ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, סכמות ניקוז וחלחול, סידור מקומות החניה, עקרונות העיצוב האדריכלי, התייחסות לחומרי הגמר, עקרונות בנייה ירוקה ועוד בתיאום עם יחידת האדריכלות.

2. עיצוב אדריכלי- עיצוב חזיתות הבניין והשפה האדריכלית יתואמו ויאושרו ע"י אדריכלית העיר. לא יוצא היתר בנייה למגרשי מגורים אלא לאחר פריסת חזיתות לאישור אדריכל העיר הכוללת:

א. התייחסות למגרשים/בנייני מגורים גובלים (שאושרו בהיתר בניה ו/או בהליכי היתר בניה).

ב. פירוט סוגי וגווני חומרי הגימור שיהיו כולם מסוג וחומר עמיד. יותר גמר בטון מעובד/צבוע ו/או טיח עמיד למרפסות ולבליטות.

ג. פתרון ארכיטקטוני למסתורי כביסה ומזגנים הכולל פתרונות לניקוז ולאקוסטיקה.

3. חזיתות הבנין הפונות לשצ"פ יחופו בצמחיה בשטח שלא יפחת מ-5%. הצמחיה תותאם למיקום המיועד לה מבחינת אזור האקלים ומפנה החזית. התכנון יאפשר גישה לתחזוקת הגיבון. תחזוקת הגיבון תיכלל כתנאי בחוזה עם חברת התחזוקה של הבנין.

ו. תברואה:

1. תיאום עם מחלקת התברואה בעירייה כתנאי לקבלת היתר.

2. פינוי באשפה יעשה באמצעות דחסן אשפה בנוסף יש להקים חדר אצירה עבור פחי מחזור לאריזות והנייר.

3. תנתן הפרדה בין אשפה למגורים ואשפה למסחר.

4. תא שטח 401: מיקום פתרון האשפה, מחזור וטיפול בקרטונים יהיה בחצר שירות פנימית ומקורה שמיקומה יורחק בלפחות 8 מ' מחזית הרחוב.

תא שטח 201: יש למקם את הדחסן בנסיגה של לפחות 3 מ' מהחזית הראשית של הבניין בחדר סגור עם סגירת תריס.

6.9

רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים, 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.

6.10

תנאים למתן היתרי איכלוס

הוראות איכות הסביבה:

תנאי לאיכלוס בנייני המגורים בתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל של הוראות איכות הסביבה, סעיפים 6.5. א'-ו', בתיאום ואישור האגף לאיכות הסביבה פ"ת.

6.11

מגבלות בניה לגובה

בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +80 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +100 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.12

מרתפים

א. במרתפים יותרו שימושי חניה, מחסנים, מתקנים הנדסיים וחדרי מכונות.

ב. יותר בינוי מרתף בגבולות המגרש ובתנאי שתוותר תכנית פנויה מבינוי בהיקף של 15%.

6.12

מרתפים

תכנית זו ניתן לחשב מכלל תאי השטח הכפופים ל- 201 ו- 401.

ג. תותר בניית מרתף בגבולות המגרש, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל תוך מתן פתרונות להשהיית מי נגר עילי כאמור בסעיף 86. ולפי הנחיות תכנית פת/מק/2000/ד.

ד. פתחי אוורור ופליטה ימוקמו בתיאום ובאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית פתח תקוה.

לא יותרו פתחי אוורור למקום בו ישנה שהיית אנשים ממושכת.

6.13

זיקת הנאה

1. בתוואי השטח המסומן בתשריט לזכות מעבר למעבר רגלי תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין.

2. הפיתוח בתחום זכות המעבר יהיה ללא גדרות, המשכי לפיתוח ברחוב ובכלל זה המשכיות במפלס המדרכה ובריצוף.

6.14

הסדרת שטח/ מקרקעין

אי התאמה של עד 5% בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 - תשכ"ה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ניתן לממש את התכנית מיד לאחר אישורה.