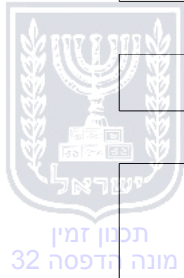


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0882514

כצלסון 40-44 פתח תקווה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/01/2025

לאשר את התוכנית

28/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005083212/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מפורטת למתחם 14 מתכנית המתאר להתחדשות עירונית לשכונת רמת ורבר. מטרת התכנית היא פינוי 90 יח"ד ברחוב כצלסון 40-44, ובינוי 314 יח"ד בארבעה בניינים בני 11-25 קומות, הפקעה לדרך לטובת הרחבת רחוב כצלסון, תוספת שטחי מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור. בנוסף, התכנית מציעה פיתוח מרחבים ירוקים אשר מתחברים לפארק יד לבנים הסמוך, ומזינים את הצייר הירוק החדש שיעבור במרכז השכונה, כך שיהווה עוגן קהילתי ונופי לשכונה כולה, ולקשר שבין השכונה לעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כצלסון 44-40 פתח תקווה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

410-0882514

מספר התכנית

9.768 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקווה
קואורדינאטה X	188329
קואורדינאטה Y	665944

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא בין רחוב כצלסון 44-40 לפארק יד לבנים בשכונת רמת ורבר, פתח תקווה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות: פתח תקווה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת רמת ורבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6373	מוסדר	חלק	728	732

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

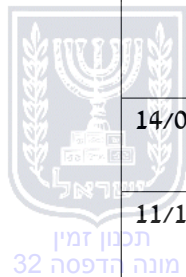
לא רלוונטי

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/ 2000</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית פת/ 2000.	4004	3167		14/05/1992
<u>410-0547356</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 410-0547356.	12978	1695		11/12/2024
<u>פת/ 1011</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית פת/ 1011.	3478			06/09/1987



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				עירן דוד שקד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עירן דוד שקד		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		43	22/02/2024	יונתן פרידמן	16: 09 03/07/2024	דוח כלכלי עפ"י תקן 21	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 250	39	01/06/2022	רון לשם	11: 52 16/11/2022	דוח מיקרו אקלים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	26/03/2024	עירן דוד שקד	10: 39 27/03/2024	נספח בינוי מחייב לעניין מיקום הבניינים במגרש ומיקום שטחי הציבור.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 250	87	02/06/2024	אריק דסה	16: 11 03/07/2024	טבלת איזון והקצאה	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 250	31	01/10/2022	ניצן מזרחי	12: 56 16/11/2022	נספח הידרולוגי	לא
ניקוז	רקע	1: 250		09/11/2022	ולנטינה אנטוני	12: 42 03/09/2023	נספח ניקוז	לא
נספח חברתי	רקע	1: 250	48	02/10/2022	רום ענו	13: 43 22/08/2023	תסקיר חברתי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	26/03/2024	סוזנה וגנסברג	10: 41 27/03/2024	נספח נוף	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250		07/04/2022	עירן דוד שקד	11: 55 16/11/2022	נספח הליכתיות	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	12/03/2024	צבי פרליס	16: 58 14/03/2024	סקר עצים - נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	36	14/03/2024	צבי פרליס	15: 09 03/07/2024	סקר עצים הכולל חוות דעת + צילומי עצים + טבלת סקר עצים	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	01/04/2024	אבירם אגאי	15: 32 01/04/2024	נספח תנועה	לא
תשתיות	רקע	1: 250		22/03/2022	ולנטינה אנטוני	11: 44 16/11/2022	נספח תשתיות תשריט	לא
תשתיות	רקע	1: 250	9	14/01/2025	ולנטינה אנטוני	12: 21 14/01/2025	נספח תשתיות מילולי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/04/2024	עירן דוד שקד	08: 14 15/04/2024	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	דוא"ל
	פרטי	(1)		משכנות גוש דן יזמות בע"מ	הרצליה	משכית	32	09-9515951	riki@bsr.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2204.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עירן דוד שקד		סיטי בי אדריכלות ועיצוב בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-5403938	office@citybee-arch.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	aviram@dgsh.co.il
	יועץ תשתיות	ולנטינה אנטוני	91023		פתח תקוה	שחם	3	03-5706582	valy@ah-eng.co.il
	שמאי	אריק דסה	507		רמת גן	תובל	13	03-6471474	eric@dassa-nayer.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	סוזנה וגנסברג	0016418	סוזנה - ליהוא אדריכלות נוף	רמת גן	תע"ש	1	03-7524065	lisu@lisu.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	shl@shl.co.il
	יועץ תשתיות	ניצן מזרחי			רחובות	המנוף	3	08-9408922	nitzan_m@groupve.co.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות מיפוי	ראשון לציון	לזרוב	25	03-6871782	yair2@013.net

					והנדסה בע"מ				
Rom@modus.org.il	04-8122080		(1)	טירת כרמל			רום ענו	יועץ	
Yonatan@krs-realestate.com	03-6952020	99	הירקון	תל אביב-יפו		4115832	יונתן פרידמן	שמאי	
perlis.lamda@gmail.com	08-9461516	7	אחד העם	רחובות	אומדה- פרליס ובניו, שמאות מקרקעין וחקלאות		צבי פרליס	אגרונום	

(1) כתובת : אתגר 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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**

התחדשות עירונית הכוללת הקמת מבני מגורים בשימושים מעורבים עם מסחר ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הריסת המבנים הקיימים והקמת מבני מגורים הכוללים 314 יח"ד.
- ב. קביעת זכויות בניה, קומות (עד 25), גובה מבנים וקווי בבנין לשימוש המגורים.
- ג. הגדרת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ד. תוספת זכויות בניה עבור מסחר.
- ה. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז. תוספת שטחים לצרכי ציבור.
- ח. הוראות לענייני איחוד וחלוקה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	14
דרך מוצעת	732, 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	14
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	14
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	732
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	14
גבול מתחם	דרך מוצעת	20
גבול מתחם	מגורים ד'	14
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	20
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	14
חזית מסחרית	מגורים ד'	14
להריסה	מגורים ד'	14
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	9,585	98.38
שצ"פ	158	1.62
סה"כ	9,743	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	228.98	2.34
מגורים ד'	9,538.8	97.66
סה"כ	9,767.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ד. שימושים ציבוריים: חינוך, קהילה, תרבות, רווחה, דת, פנאי, בריאות ומשרדי עירייה. ה. מסחר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי (1) במגרש יתוכננו סה"כ 4 בניינים. בצד מזרח 2 מגדלים אשר לא יעלו על 25 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג טכני. קומת הקרקע תכלול חזית מסחרית שתופנה לרחוב כצלסון. בצד מערב 2 בניינים מרקמיים אשר לא יעלו על 11 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג טכני (גובה מבנים אלו לא יהווה "בניין רב קומות" כמשמעותו בתקנות). קומת הקרקע תכלול שטח לצרכי ציבור. (2) במגדלים הפונים לרחוב כצלסון תהיה נסיגה בבינוי, החל מקומה 10. (3) מרחק מינימאלי בין הבניינים יהיה 15 מ'. (4) לא יותרו דירות גן. (5) ישמרו רצפים של קשרי מבט ומעברים בין בניינים ליצירת מבט המשכי מרחוב כצלסון עד לפארק. (6) בחזיתות המבנים בקומת הקרקע הפונים אל המרחב הציבורי לא ימוקמו שטחי שירות: מתקנים טכניים, אחסנה וכדומה. (7) מפלס קומת הקרקע של הבניינים יהיה בגובה המפלס הציבורי הסמוך, תותר סטייה של עד 32 מ"ר למטה. (8) בבניינים הפונים אל החזית הדרומית של המגרש, הגובלת בשדרת העצים לשימור, יש להתייחס בתנוחת הבניינים, מיקום המרפסות והפניית חלונות המגורים לציר ההליכה ולנפחי העצים, לרבות חופת הצמרות. (9) חדר האשפה והפריקה והטעינה יהיו בתת הקרקע והגישה דרך רמפת החניה. לא תותר פריקה וטעינה וחקמת חדר אשפה בקומת הקרקע. (10) תמהיל הדירות במגרש יכלול: 10% מיחידות הדירור יהיו בשטח כולל של עד 65 מ"ר, 30% מיחידות הדירור יהיו בשטח כולל של 66-80 מ"ר, יתר יחידות הדירור יהיו בשטח כולל ממוצע של עד 110 מ"ר, שטח ייעודי למרפסת יהיה בנוסף לשטחים אלו. (11) השימושים המסחריים לא יהיו מטרדים תברואתיים וסביבתיים העלולים לזהם את הקרקע והסביבה.
ב	מרתפים קווי הבניין התת קרקעיים על פי תשריט, בכפוף לשמירה על היקף השטח המחלחל הנדרש ולהגנה על עצים לשימור.
ג	פיתוח ונוף (1) במרחב המסומן כזיקת הנאה לציבור יתוכננו שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, מעברים להולכי רגל ורכבי אופניים, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, רחבות ותאורת רחוב ליצירת מרחב

	ציבורי רציף, נגיש ובעל נוחות אקלימית. (2) לא יותרו גדרות בכל מרחב התכנית למעט גדרות עבור שטחי הציבור, ככל שנדרשות. ניתן לשלב צמחיה, מסלעה, או אלמנטי פיתוח לגישור מפלסים אשר ישתלבו במרחב הציבורי - בזיקות ההנאה ו/או בשדרות העצים והפארק הסמוך.	
ד	זכות מעבר א. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי מרחוב כצלסון לגן יד לבנים וחיבור לשביל מצפון, כמסומן בתשריט. ב. תשמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולשהייתם בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, תכנון זמין מונה הדפסה 32 כמסומן בתשריט. זיקת הנאה זו תורחב עד חזית קומת הקרקע המסחרית, ככל שזו תהיה בנסיגה מקו הבניין. ג. בתחום זיקת ההנאה יובטח מעבר ציבורי בכל עת. ד. בשטחי זיקת ההנאה יותר מעבר רכב חירום בלבד.	
ה	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית א. עיצוב החזית המסחרית לאורך רחוב כצלסון ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח. ב. לא ניתן יהיה למקם פתחי אוורור ומתקנים טכניים בחזית זו. ג. אופן אוורור שטחי המסחר ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.	
ו	הנחיות מיוחדות (1) השטחים הציבוריים יתוכננו עם כניסות נפרדות והפרדה בין חלקי השירות המשמשים אותם ואת כניסות המגורים לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה. (2) במקרה של מבנה חינוך משולב במבנה מגורים: יש לתכנן חצר תקנית לפי הנחיות משרד החינוך. במידה ויהיו פתחים מעל חצר גן הילדים, יש להבטיח מנגנון הגנה מפני נפילת חפצים. בשטח החצר יובטח תכנון הצללה, תאורה טבעית ומניעת מטרדי רוח. (3) היתר הבניה יבטיח כי השטחים הציבוריים המבונים ייבנו בהינף אחד עם כלל הפרויקט.	

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" על פי חוק התכנון והבנייה ביום אישורה של תכנית זו למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מספר קומות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מגורים ד'	14	9511	26933 (1)	15464	24250 (2)	314	85	25	3	5 (3)	5 (4)	5 (5)	5 (6)	4396	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	14	9511	1250	300											
מגורים ד'	מסחר	14	9511	720	130											

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. תכסית מקסימלית 45%.

ב. מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת כולל: ק.קרקע גבוהה + קומות מגורים + ק.ג.ג.כני. יציאה לגג עליון לפי דרישות רשות מוסמכת לא ייחשב במניין הקומות.

ג. הנחיות הבינוי הקבועות בסעיף 4.1.2 א 1- מחייבות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יש להקצות מתוך שטחים עיקריים אלו 100 מ"ר עבור חדר דיירים לכל בניין, סה"כ 400 מ"ר, לא יותר להמיר שטחים אלה לשימוש אחר.

(2) שטחי השירות התת הקרקעיים ישמשו את כלל השימושים בתכנית.

(3) על פי תשריט, קו בניין 5 מ' לכיוון צפון, קו בנין תת קרקעי 2 מ'.

(4) על פי תשריט, קו בניין 5 מ' לכיוון דרום.

(5) על פי תשריט, קו בניין 5 מ' לכיוון מערב, קו בניין אפס בקומת הקרקע עבור שטחי הציבור המבונים, קו בניין תת קרקעי 4 מ'.

(6) על פי תשריט, קו בניין 5 מ' לכיוון רחוב כצנלסון, קו בניין תת קרקעי אפס.

6. הוראות נוספות**6.1****גובה מבנים בגין בטיחות טיסה**

- (א) גובה התכנית המאושר בעת היתר הבנייה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.
- (ב) לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש לתאם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.

6.2**חניה**

- א. בתחום התכנית לא תותר חניה על קרקעית.
- ב. לא יותרו מתקני חניה לסוגיהם.
- ג. מרתף החניה יהיה משותף לכלל המבנים במגרש.
- ד. בחניונים ישולבו מקומות חניה למתקנים לרכב דו גלגלי ואופניים, בנוסף ניתן יהיה לשלב חדרי אופניים מבוניים גם בקומת הקרקע.
- ה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות לשטחים ציבוריים, מסחר ומגורים. החניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תהיה מוצמדת ותשמש כחניה ציבורית. חניות אלו ימוקמו בקומת המרתף העליונה.
- ו. החניה הנגישה תהיה חלק מהרכוש המשותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה או להמירה לשימוש אחר.
- ז. החניונים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים. מיקום נקודות פליטת האוויר ייקבע באופן שלא יהווה מטרד עבור עוברים ושוהים במפלס הקרקע. מיקום פתחי אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.

6.3**איכות הסביבה**

- א. פסולת: חדרי/מתחמי האשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. חדר/מתחם אשפה יתוכנן באופן המונע מטרדי ריח ומפגעים.
- ב. בחומרי מילוי הקרקע, יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. ככל האפשר, יעשה שימוש ומיחזור של חומרי פסולת האתר בתחום התכנית.
- ג. יש לתכנן ככל הניתן בהתאם לעקרונות תכנון אקלימי הכולל שימוש בהצללות, צמחיה, אקלום פסיבי (הצללות ואוורור טבעי).
- ד. הריסת מבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין, ככל הניתן.
- ה. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

6.4**ניהול מי נגר**

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, בהתאם לתמ"א 1:
- א. בתכנון מפורט, בהתאם לקידוחי הקרקע ייקבע סופית כושר החלחול של הקרקע ותכנון ניהול הנגר יעודכן בהתאם.
- ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ג. עודפי נגר מהתכנית יופנו אל הרחוב למערכת תיעול העירונית.
- ד. היתר הבניה יבטיח אזורי קליטה והשהייה למי נגר בהתאם לנספח הניקוז, המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- ה. 15% לכל הפחות משטח המגרש ישמר כשטח פתוח ומחלחל, ללא בנייה עילית ו/או תת

קרקעית, להחדרת מי נגר. שימוש במתקני החדרה, ככל ויידרש, יהיה בנוסף לשטח חלחול. ו. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. ז. מערכת הניקוז תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון יתושים, ריחות וכדומה.	
6.5 חלוקה ו/ או רישום בשטח בו מסומן בתשריט זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה בספרי רישום מקרקעין.	
6.6 חשמל א. חדר שנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. ב. פתחי אוורור חדר השנאים יתוכננו בהתחשבות ומתוך הפרעה מינימאלית לשטחים המשותפים והציבוריים.	
6.7 פיתוח ונוף א. לפחות 30% משטח המגרש הפנוי מבינוי יוקצה לצרכי גינון. ב. מעל תקרת קומת המרתף העליונה יובטח עומק ונפח מינימאלי של מצע גידול לשתילת עצים ושגשוגם. לא יותרו ערוגות מוגבהות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.	
6.8 איחוד וחלוקה השטחים הכלולים בתכנית יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. שטחי הציבור יירשמו במסגרת איחוד וחלוקה. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק.	
6.9 תנאים בהליך הרישוי א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית. התכנית תקבע, בין היתר - מיקום השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה, גישה למבני הציבור, היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, מיקום רחבות כיבוי, מיקום ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, סכימות ניקוז וחלחול, סידור מקומות חניה, עקרונות העיצוב האדריכלי, התייחסות לחומרי הגמר, עקרונות בנייה ירוקה ועוד. ב. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור.	
6.10 שמירה על עצים בוגרים על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט/נספח עצים בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ לכריתה" או "עץ להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו, בדגש על שורשי עצי הפיקוס בשביל הדרומי למגרש, ועל העצים המשולבים במדרכה על רחוב כצנלסון. תכנית הפיתוח הכלולה בבקשה להיתר הבנייה תבטיח שימור העץ. ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעץ לשימור במהלך ביצוע עבודות ולאחריהן, ויפורטו במסגרתה האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם	

לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היעירות.

רישום שטחים ציבוריים

6.11

הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר או עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

הפרויקט ייבנה בהינף אחד.

1

7.2 מימוש התכנית

7.2

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32