

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0589812

התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן - פ"ת

מרכז

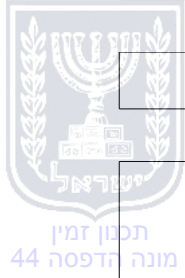
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית בין הרחובות ז'בוטינסקי וקפלן בפתח תקווה. הכוללת 48 יח"ד לפינוי ומציעה 192 יח"ד חדשות, שטחי מסחר ותעסוקה ושטח למוסדות ציבור, כמו כן מקצה התכנית מגרש ייעודי עבור מבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.



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 ומספר התכנית	שם התכנית	התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן - פיית
------------	-------------------------------	------------------	---------------------------------------------

מספר התכנית 410-0589812

1.2 שטח התכנית 7.665 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	187840
קואורדינאטה Y	666400

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ז'בוטינסקי מצפון, רחוב קפלן ממערב, ביה"ס קפלן מדרום.

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	ז'בוטינסקי	35	
פתח תקוה	ז'בוטינסקי	37	
פתח תקוה	קפלן אליעזר	3	
פתח תקוה	קפלן אליעזר	1	
פתח תקוה	קפלן אליעזר	5	

שכונה רמת ורבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6373	מוסדר	חלק	886-888, 908, 915-916, 922	917

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

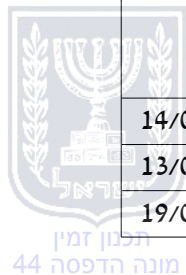


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 2000	החלפה		4004	3167	14/05/1992
פת/ 3 /595	החלפה		1719	1650	13/05/1971
פת/ 4 /595	החלפה		1934	2064	19/07/1973

הערה לטבלה:

תכנית זו הינה תכנית מפורטת מתכנית המתאר להתחדשות עירונית לשכונת רמת ורבר 410-054356



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				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/10/2020	עדן בר	09: 31 15/10/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/09/2020	עאדל בשארה	14: 44 01/10/2020	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	06/09/2020	שי אילון	14: 46 01/10/2020	נספח נוף	לא
ניקוז	מנחה		27	04/05/2020	אייל שלו	09: 52 05/08/2020	נספח ניקוז מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	03/08/2020	אייל שלו	14: 48 01/10/2020	נספח ניקוז תכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	02/01/2020	ילנה סמנובה	14: 47 01/10/2020	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		9	05/08/2018	ילנה סמנובה	09: 46 09/12/2020	פרשה טכנית : נספח מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	11/10/2020	נעמן כספי	09: 19 15/10/2020	סקר עצים תכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		29	17/05/2020	נעמן כספי	15: 43 22/11/2020	סקר עצים חוברת	לא
בדיקת הצללה	מנחה		44	09/06/2020	אנני גלר בלבן	14: 50 01/10/2020	בדיקת הצללות והשפעת רוחות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	21/10/2020	צחי לוי	16: 53 22/11/2020	טבלאת איזון הקצאה	כן
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מחייב		1	08/09/2020	עדן בר	16: 51 12/10/2020	נספח רישום תלת מימדי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/12/2020	עדן בר	10: 34 23/12/2020	קומפילציה של תכניות מאושרות	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה	פתח תקוה	שפיגל זוסיה (1)	3	03-9053111	03-9052616	
	פרטי			גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	ראשון לציון	שד נים (2)	2	03-5021666	08-9286983	tehila@grofit.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קניון תפארת העיר, קומה 8.

(2) כתובת: קניון ראשונים מגדל עסקים - קומה 5.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	ראשון לציון	שד נים (1)	2	03-5021666	08-9286983	tehila@grofit.co.il

(1) כתובת: קניון ראשונים מגדל עסקים - קומה 5.

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	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il
אדריכל	יועץ נופי	שי אילון		שי אילון אדריכלות- עיצוב-נוף	רמת אפעל	יהלום	7	03-7363637	03-7361506	shai@greenarch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	בי.טי.אי. תכנון תנועה ותחבורה	כוכב יאיר	גרניט צור יגאל	6	09-7937186		bte_eng@bezeqint.net
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	אנני גלר בלבן		חברת אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע	ראש העין	העבודה	27	073-2590252		annie.geller@avivamcg.com
אגרונום	אגרונום	נעמן כספי			הוד השרון	ששת הימים	10			caspien7@gmail.com
שמאי	שמאי	צחי לוי	4136427	פנינה נוי בע"מ	חדרה	הרברט סמואל	40	04-6345132	04-6336603	
מהנדס	יועץ תשתיות	ילנה סמנובה		דיזה הנדסה	פתח תקוה	הלפיד	10	03-6577747	03-6577748	
מהנדס	יועץ תשתיות	אייל שלו	69550	אייל שלו הנדסה אזרחית וסביבתית	בית חנניה	בזלת	209	04-6264133		eyal1963@bezeqint.net

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**

התחדשות עירונית הכוללת הריסה של 3 מבנים קיימים המכילים 48 יח"ד והקמת 2 מבנים אשר יכילו 192 יח"ד. מוסדות ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה כמו כן הקצאת תא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור הרחבת ביה"ס קפלן שמדרום.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 44

1. איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת כל הבעלים.
2. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.
3. תוספת זכויות בניה, קומות, גובה מבנים ועדכון קוי בניין.
4. הגדרת הוראות בינוי מתאימות.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. הגדרת זיקת הנאה תת קרקעית למעבר רכב, זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור.
7. ביטול זיקת הנאה לשימוש בחניה פרטית עבור חלקות 886-888.
8. שינוי ייעוד מ"אזור מגורים ג'" ל"מגורים מסחר ותעסוקה".

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מוצעת	602, 601
שביל	603
מגורים מסחר ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	602
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	301
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	603
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	101
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	101
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

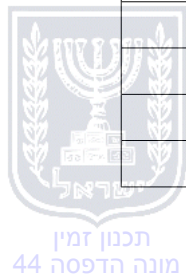
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	2,843	36.80
דרך מאושרת	39	0.51
חניה פרטית	857	11.09
חניה ציבורית	972	12.58
שטח ציבורי פתוח	3,015	39.02
סה"כ	7,726	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,715.29	35.43

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	787	10.27
מגורים מסחר ותעסוקה	3,296.54	43.01
שביל	209.87	2.74
שטח ציבורי פתוח	655.94	8.56
סה"כ	7,664.65	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים ציבוריים. כן יותר שימוש למסחר ושטחי השירות הנלווים לו. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתכנית העיצוב.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח במסגרת תכנית פיתוח המפורטת יש לתכנן פרגולות בחצרות תא השטח שיאפשרו ישיבה בחצר.
ב	הוראות בינוי א. על התכנית יחולו הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. ב. גובה קומת ביה"ס מירבי - 4.50 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).
ג	חניה א. יותר שימוש עבור חניה פרטית בתת הקרקע של תא שטח זה. ב. תכנון הקונסטרוקציה של קומות המרתף תהיה על פי תקן גשרים כך שניתן יהיה לבנות מעליהם את מבנה בית הספר.
ד	הנחיות מיוחדות התכנית תכלול נספח המתאר באופן גרפי את כל גבולות המגרש התלת ממדי, ובכלל זה פירוט של כל מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי. כמו כן, תשריט התכנית יכלול סימון של המגרש התלת ממדי ממבט על (היטל). חריגה של עד 25% מהמידות המפורטות בנספח הרישום התלת מימדי לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, מתקני ספורט ונופש. ב. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים. ג. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות. ד. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. גנים לרבות חורשות נופש ונוי, מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה. שבילים להולכי רגל, רצועות ירק מפרידות בין טיפוזי קרקע סותרים, שטחי גינון ונטיעות, גן שכונתי/עירוני, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, אלמנטים נופיים הנדסיים לניהול נגר, מעבר תת קרקעי לתשתיות, מבני שירות לשצ"פים כגון גגונים, מתקנים הנדסיים לניהול השטח ולהשהיית מי נגר וחלחולם כדוגמת טרסות או בורות חלחול.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח



4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. השצ"פ יתוכנן כך ש-40% מהשטח הפתוח יהיה מוצל על ידי עצים.</p> <p>ב. הריצוף בשצ"פ יהיה מחלחל וישמש להשהיית והחדרת מי נגר.</p> <p>ג. תכנון הפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>ד. יש לשמור על עצים קיימים ככל הניתן ולהציע סביבם פיתוח מתחשב במיקומם ובפריסת מערכת השורשים.</p> <p>ה. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים ולא יאושרו ספסלי ישיבה מעל וליד מתקני חשמל/ חדרי שנאים.</p>



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> <p>מעל הקרקע: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים.</p> <p>מתחת לקרקע: תשתיות.</p>
4.3.2	הוראות



4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	<p>מעל הקרקע: מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב.</p> <p>מתחת לקרקע: תשתיות, חניה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי בין רחוב קפלן לחלקה 890 בגוש 6373 ולשדרה המתוכננת מתכנית המתאר בעומק בחלקות הפונות לרח' ז'בוטינסקי. רחוב השדרה לא יפחת מ 4.0 מ' ויאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. פיתוח שטחי זיקת הנאה יכלול מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תשתיות, מתקני משחקים, גינון ונטיעות עצים.</p> <p>ב. השביל הינו חלק משדרה המתוכננת במקביל לרח' ז'בוטינסקי, השביל יישמר גישה המשכית.</p>

4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	<p>קומת הכניסה הקובעת: מסחר קמעונאי שאינו מזהם או מרעיש, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, שירותים עסקיים, שירותי דואר ותקשורת, מבנים ומוסדות ציבור ושטחי השירות הנלווים להם, מוסדות ציבור שטחי שירות הנלווים וחצרות, מבואת כניסה למגורים, חדרים טכניים, מחסנים משותפים, חדרי אופניים ועגלות. זיקת הנאה למעבר רגלי, זיקת הנאה למעבר רכב, אזור שירות פריקה וטעינה.</p> <p>קומה ראשונה עד קומה שלישית: משרדים, מלונאות ושטחי שירות הנלווים להם, שירותי בריאות שכונתיים, חדרים טכניים.</p> <p>מעל הקומה השלישית: מגורים, שטחי שירות, חדרים טכניים. שטחים משותפים לרווחת הדיירים</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת: חניה, שטחי שירות לרבות חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים, חדר שנאים, שטחי אחסנה וכיו"ב. זיקת הנאה למעבר רכב תת קרקעי. לא יותרו שימושים מסחריים</p>

4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>רשימת התכליות לשטחים הציבוריים המבונים :</p> <p>גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער, מועדונים לקשישים, מרפאה שכונתית, מרכז קהילתי, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, בתי כנסת ומשרדים לשירות הציבור. שימושים ציבוריים שאינם מהווים מטרד למגורים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>א. סימון חזית מסחרית בתשריט הינו מחייב. לפחות 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט.</p> <p>ב. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור בינם לבין המדרכה.</p> <p>ג. במקומות בהן מסומנת בתשריט חזית מסחרית תתוכנן קומת מסד המשכית. החזית הפונה לרח' ז'בוטינסקי תעוצב כחזית מסחרית פעילה עם קולונדה כמפורט :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הארקדה יהיה אחיד ולא יעלה על 7 מ' נטו מפני המדרכה הסמוכה. 2. רוחב הארקדה יהיה 6 מ' ומידתה תמדד מקו גבול המגרש. 3. השטח שתחת הארקדה ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר הציבור בכל עת (כמסומן בתשריט - זיקת הנאה למעבר רגלי). 4. בשטח שתחת הארקדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה ובלבד שישאר 3 מ' נטו עבור מעבר חופשי. 5. תכנון הקולונדה יותאם וייתחשב בעצים לשימור לאורך רח' ז'בוטינסקי.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>שטחי ציבור :</p> <p>א. השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>ב. השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.</p> <p>ג. היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>ד. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>ה. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהייה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>ו. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מיתר השימושים (מגורים תעסוקה ומסחר).</p> <p>ז. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון : כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון : תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>ח. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</p>

4.5

מגורים מסחר ותעסוקה

ט. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.

י. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.

יא. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.

יב. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.

יג. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

יד. במידה וייבנו בשב"צ גני ילדים: יש לתכנן עבורם 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.

הוראות בינוי

ג

א. על התכנית יחולו הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר.

ב. גובה קומות: גובה קומת קרקע - לא יפחת מ-4.50 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. ולא יעלה על 7 מ' תותר הקמת קומת ביניים

גובה קומת משרדים מירבי - 4.50 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

גובה קומת מגורים מירבי - 3.50 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

ג. לשם הבטחת מניעת מטרדים בעירוב השימושים בין המגורים ושטחי הציבור, המסחר והמשרדים (ו/או המלונאות), תובטח הפרדה בין התכליות בנושאים הנדרשים, כגון: גישה, כניסות, מעליות, חניות, חדרי אשפה, עמדת פריה וטעינה, פתחי איורור, מטבחים וכד'. בנוסף לזאת יתוכננו פירים פנימיים במבנים אליהם יוכלו להתחבר עסקי המזון וכן מפרידי שומן בנויים.

ד. במסגרת היתר הבניה יותר שינוי של עד 50 ס"מ למפלס הכניסה הקובעת המצוין בנספח הבינוי.

ה. ינתן דגש לנושא עיצוב החזית החמישית בתכנית. גגות קומות המסד ישמשו כגג ירוק וכגינה ב-20% משטחו לכל הפחות. גגות קומת המסד יתוחזקו על ידי קומות התעסוקה, לא תותר הצבת מתקנים אלא באישור האגף לאיכה"ס ובאופן שלא יהווה מטרד למגורים. לא תותר הצבת מתקנים בצורה גלויה על גגות קומות המסד. תובטח יציאה נוחה עבור דיירי הבניינים אל גגות קומות המסד.

ו. בקומת הקרקע יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים בתנאי שלא ימוקמו בשטחים פתוחים לציבור, ולא לאורך חזיתות המבנה הפונות לרחובות ולשטח ציבורי פתוח, למעט כניסות ויציאות.

ז. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו, ויתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

ח. איורור מנדפים לשטחים מסחריים, במידה ויתוכננו יעשו באמצעות ארובות ופירים שיתנשאו מעל הגג האחרון ועל פי הנחיות העירייה בנוגע להגנת הסביבה. בתכנון המפורט ינתן פתרון

4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>באמצעות פירים פנימיים לכל שטחי המסחר כך שעסקים עם פוטנציאל ליצירת ריחות יוכלו להתחבר אליהם.</p> <p>ט. הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה, כך שלא יהיו מדרגות ואמצעי הנגשה אחרים בחזית המבנה.</p> <p>י. שיטת פינוי האשפה תתוכנן על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתרי הבניה ובהתאם להנחיות אגף התברואה העירוני, תוך שימת דגש על נושא שינוע האשפה באופן מכני לנקודת הפינוי.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>א. בקו הבנין לחזית רחוב ז'בוטינסקי תותר בניה תת קרקעית עד 1.5 מ' מגבול המגרש לצורך נטיעת עצים ושמירה על עצים קיימים (ולהטמיע בבינוי, ניקוז, תשריט) תותר בניית מרתפים עד לקו בניין אפס בשאר הכיוונים בכפוף לעמידה בשטח חלחול של 15% כמפורט בסעיף 6.6 לעניין מי נגר (אחוזי החלחול הנדרשים יכללו גם את שטח השצ"פ בתא שטח 201).</p> <p>ב. באזורים המיועדים לגינון ונטיעות עצים תונמד תקרת המרתף העליון לצרכי גינון אפקטיבי, כך שעומק האדמה מעל המרתף לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>ג. הכניסות למרתפים יהיו בעומק המגרש בעומק שלא יפחת מ-3 מ'. שיפוע רמפת הכניסה והציאה של החניון התת קרקעי יתחיל כמוצג בנספח הבינוי ולא יקטע את רציפות המדרכות. הרכב יהיה מפולס בעומק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>א. קומת הקרקע לשימוש מסחרי תבנה בנסיגה של 6.0 מ' מרחוב ז'בוטינסקי.</p> <p>ב. קו הבניין לקומת התעסוקה עד קו 0 תוך הבטחת שימור נוף העצים הקיימים לאורך ז'בוטינסקי.</p> <p>ג. קו הבניין למגורים לרח' ז'בוטינסקי ייסוג 3.0 מ' מקו הבניין לתעסוקה. מרפסות יהיו בנסיגה של 1.5 מ' מגבול קומת התעסוקה.</p> <p>ד. קו הבניין למרתף ייסוג 1.5 מ' מחזית רחוב ז'בוטינסקי.</p> <p>ה. קו הבניין לרח' קפלן יהיה 0 בקומות המגורים.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>א. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי בחזית רחוב ז'בוטינסקי ברוחב 6.0 מ'. מעבר זה ירוצף בהמשך למדרכה, יקורה ע"י קומת התעסוקה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. בשטח זה תרשם זיקת הנאה להולכי רגל. החזיתות המסחריות יכילו שימושים מושכי קהל ושימושים בעלי אופי ציבורי באופן שתיווצר דופן רחוב פעילה החשופה למרחב הציבורי. שימושי המסחר יהיו עם נגישות וכניסה ישירה מהרחוב. לא יותרו חזיתות אטומות לרחוב</p> <p>ב. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי בין רחוב קפלן לחלקה 890 בגוש 6373 ולשדרה המתוכננת מתכנית המתאר בעומק בחלקות הפונות לרח' ז'בוטינסקי. רוחב השדרה לא יפחת מ-4.0 מ' ויאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. פיתוח שטחי זיקת ההנאה יכלול מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תשתיות, מתקני משחקים, גינון ונטיעות עצים.</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.5
<p>ג. תשמר זיקת הנאה למעבר רכבב תת הקרקע במרתף החניה יש להבטיח גישה ישירה למשתמשים ללא מחסומים או גדרות.</p> <p>ד. תשמר זיקת חניה עבור חלקה 890 שתכלול 28 מקומות חניה. החניות המצוינות לחלקה 890 כרשום בשטר הבעלות בספרי רישום מקרקעין יישמרו במלואן בתא שטח 101</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה		
					עיקרי	שרות									
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	101	3297	19381 (1)	6846		26227			192	58		26		(2) 2304
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	101	3297	700	140		840						1 (3)		
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	101	3297	240	30		270 (4)						1 (3)		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	101	3297	4578	1624		6202						3		
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	101	3297	24899	8640	12200	45739	1387	65 (5)	192	58	115	30 (6)	5	(2) 2304
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	787	1665	895		2560	625					4		
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	301	787	333	179		512	65							
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	301	787	1998	1074	2361 (7)	5433	690	95 (8)			18	4	3	
שביל	חניון	603	210			1050	1050	500						5	

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. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.
- ב. לפחות 20% מהדירות תהיינה בשטח של עד 68 מ"ר עיקרי.
- ג. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 99.9 מ"ר.
- ד. השימוש למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 101 כולל את החצר הנלווה כמסומן בנספח הבינוי.
- ה. מתוך סך השטחים לתעסוקה שטח כולל של 92 מ"ר ברוטו יירשם על שם עיריית פ"ת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 200 מ"ר עבור שטחי פנאי משותפים : מועדון דיירים ו/או ח. כושר (100 מ"ר לבניין).
- (2) 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
- (3) בקומת הקרקע.
- (4) השטחים הציבוריים המבונים יירשמו כתת חלקה נפרדת על שם עיריית פ"ת.
- (5) תכסית עבור 4 קומות ראשונות עד 85%, שאר הקומות עד 65%.
- (6) קומת מסחר גבוהה + 3 קומות תעסוקה ומבני ציבור + 26 קומות מגורים.
- (7) מתוך סך שטח השירות תחת הכניסה הקובעת 787 מ"ר בקומה 1- בבעלות ציבורית ו 1,574 מ"ר בקומות 2-,3- בבעלות פרטית.
- (8) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי	6.1
<p>הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בשלב הבקשה להיתר בניה, לרבות בנושא עיצוב הבניין בדגש על החזיתות, פיתוח המגרש, חומרי גמר קשיחים ואיכותיים וכד'.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב באישור הוועדה המקומית.</p>	
6.2 סביבה ונוף	6.2
<p>סביבת הפרויקט:</p> <p>הפרויקט נמצא באזור עירוני, צמוד למבני מגורים ובית ספר מצד אחד, שצ"פ מצפון וכביש ממערב (רחוב קפלן). מעבר לצומת קפלן ז'בוטינסקי ישנו פארק עירוני.</p> <p>החלק הצפון מערבי בפרויקט יתפקד ככיר עירונית עם גישה לקומת המסחר המתוכננת בפרויקט. יש לאפשר גישה חופשית בכל שעות היממה בחלק זה, לייצר מרחב עירוני נאה עם אזורי פעילות ציבורית, גינון, מצללות ונטיעות. מומלץ לתכנן אלמנטי מים ובריכות אקולוגיות בכדי לעזור לנוחות אקלימית מיטבית.</p> <p>הפינה הצפון מערבית מהווה את הקשר לפארק העירוני מעבר לצומת. יש לתכנן מעבר ראוי להולכי הרגל עד לפינת הרחוב.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נגישות ובטיחות 2. עצים לשימור: יש לוודא שמירת העצים המוגדרים לשימור בסקר העצים. 3. עצים חדשים: יש לייצר בית גידול מכסימלי לעצים חדשים שינטעו בפרויקט. א. בשטח שאינו מעל לחניון יש לייצר רצועת קרקע ברוחב מינימלי של 1.20 מ' לכל אורך שורת העצים. עץ בודד יתוכנן בית גידול של 6 מ"ק לפחות. ב. עצים מעל תקרה: יש לתכנן את התקרה כך שתאפשר בית גידול של 6 מ"ק לפחות לכל עץ. <p>עדיפות לייצור בית גידול משותף לכמה עצים. בית הגידול יהיה מנוקז כראוי ואטום למים למניעת נזילות לקומה מתחתיו. גובה בית הגידול יכול לעלות מעל לפני ריצוף החוץ אבל קיבולת בית הגידול תימדד עד לפני הריצוף בלבד.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. גינון: יש להשתמש בזנים מקומיים/ מתאימים של צמחיה חוסכת מים לפי "רשימת צמחים חסכני מים- מיון לפי שם עברי- " של משרד החקלאות, שה"מ, אגף פרחים, תחום הנדסת הצומח גננות ונוף, או לפי הנחית אגרונום מוסמך. 5. מרפסות גג/ גגות נמוכים: יש לטפל בכל מרפסת גג, גם אם אין אליה יציאה לשימוש שוטף, כך שלא תהווה מפגע נופי. טיפול במרפסת כולל גינון, תכסית בהירה- ריצוף או אחרת, והסתרת מערכות. יש לטעת עץ על כל 50 מ"ר מרפסת במרפסות גג מעל 100 מ"ר. יש לתכנן בתי גידול לעצים במרפסות לפי הנחיות סעיף קטן ב. 6. מתקני רחוב: בכל החזית המערבית יש לתכנן ריהוט רחוב כגון ספסלים, אשפונים, מתקני קשירה לאופניים וגו', בתיאום עם עיריית פתח תקווה ובאישורם לגבי מיקום וסוג האלמנטים. 	
6.3 חניה	6.3
<ol style="list-style-type: none"> א. החניה עבור שימוש מגורים תתוכנן לפי תקן 1: 1 ב. עבור שימושים אחרים תקן חנייה יהיה לפי התקן התקף בזמן הוצאת היתר בניה. <p>בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות לשטחים ציבוריים, מסחר, תעסוקה ומגורים. מקומות החניה הנגישים יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור. החניה הנגישה תהיה רשומה כרכוש משותף של הבניין ואסור יהיה להצמידה לדירה וכן אסור יהיה להמירה לשימוש אחר.</p> <p>ג. הסדרי התנועה והחניה, יהיו האישור אגף התנועה בעיריית פתח תקווה. שינויים בנספח</p>	

6.3

חניה

התנועה, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
ד. אישור אגפי התשתיות ואישור אגף מבני ציבור לענין גובה תקרת והחיזוקים הנדרשים לחניון התת קרקעי בתא שטח 301.

6.4

איכות הסביבה

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.
ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור האגף לאיכות הסביבה שייתן פתרונות למניעת ריחות ורעש בין השימושים השונים במבנה.
ג. היתרי הבניה יכללו פתרונות להפרדת פסולת ביתית והנחיות למיקום מיכלי הפרדה ייעודיים בהתאם להנחיות אגף התברואה.
במידה והיתר הבניה יכלול חפירה בהיקף מעל 100,000 מ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם וכן מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

6.5

חלוקה ו/או רישום

א. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.
ב. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
ג. 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.
ד. תתאפשר עריכת רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת שטח ציבורי.
רישום הזכויות של בעלי הזכויות בחניה יבוצע בהתאם להוראות פרק ג' סימן א'1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1961 (בעלות בחלקה תלת מימדית)

6.6

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. לא יותר שנאי על עמוד חשמל.
ג. חדר שנאים ימוקם כחלק מהמבנה ובתת הקרקע בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
חדרי השנאים ימוקמו בתחומי מגרש מגורים מסחר תעסוקה ומוסדות ציבור ובכל מקרה לא בסמוך לשימוש הציבורי (תא שטח מס' 301 או השימוש הציבורי אשר בתא שטח 101).



6.6	חשמל
	<p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף, 2 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>2. קו חשמל מתך נמוך- תיל מבודד, 1.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מ' מציר הקו.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>א. בשטח בנוי 5 מ' מהתיל הקיצוני ו 6.5 מ' מציר הקו.</p> <p>ב. בשטח פתוח 8.5 מ' מציר הקו.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p> <p>א. בשטח בנוי 9.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 13 מ' מציר הקו.</p> <p>ב. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו.</p> <p>5. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו, 35 מ' מציר הקו.</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגביי המרחקים המזעריים המותרים.</p>
6.7	איחוד וחלוקה
	<p>השטחים הכלולים בתכנית יואחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלאת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.</p> <p>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 עפ"י סעיף 125 לחוק.</p>
6.8	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. ניהול מי הנגר בפרויקט יהיה בהתאם להנחיות המופיעות בנספח הניקוז, המהווה חלק מסט המסמכים של תכנית, זו סעיף 5 או בהוראות העדכניות שיפורסמו על ידי מנהל התכנון. המחמיר ביניהם.</p> <p>ב. בתכנון מפורט בהתאם לקידוחי הקרקע ייקבע סופית כושר החלחול של הקרקע ותכנון ניהול הנגר יעודכן בהתאם.</p> <p>ג. לעת היתר הבניה יש לקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית עבור התכנון המפורט של פתרון ניהול הנגר.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. עודפי נגר מהתכנית יופנו אל הרחוב למערכת הטיעול של העירייה.</p> <p>ו. ניקוז המים מהמרפסות יטופלו על ידי "מערכת מי קיץ" שתוכנן על ידי מתכנן האינסטלציה.</p> <p>ז. היתר הבניה יבטיח אזורי קליטה והשהייה למי נגר בהתאם לנספח הניקוז, המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>ח. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה חומר חדיר למי נגר, באישור מחלקת ניקוז של העירייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

<p>ניהול מי נגר</p> <p>ט. מי נגר ממרזבים יופנו אל השטח המחלחל</p> <p>י. יש לתת פתרון תקני לגלישת מי נגר אל צירי הניקוז העירוניים.</p> <p>יא. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול אלא לביוב או למערכות השקיה בלבד.</p> <p>יב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>יג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.8</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח. כל עבודות הפיתוח, שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל.</p> <p>ב. לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות שטח המגודר בסעיף 1 לעיל.</p> <p>ג. לפני תחילת כל עבודה בשטח, יבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הקיר או הגדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.</p> <p>ד. שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא יוותרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב דרכם. כמו כן, יש לעבוד עם שררולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.</p>	<p>6.9</p>
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>המבנה יסומן בסימון לילה בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה, בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 - (בפינות מנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139), במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להוגיע מיידית לגף טרום חה"א, יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>גובה התכנית המאושא מהווה את המדרגות העליונות לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הבטחון.</p> <p>יש להודיע למשרד הבטחון שבועיים לפני תחילת עבודה.</p>	<p>6.10</p>
<p>דו"ח סביבה</p> <p>לעת התכנון המפורט יש לנקוט באמצעים להפחתת הרוחות בנקודות ההגברה באזור מרפסת הגג שמעל קומות המסד, בעיקר מכיוון צפון מערב ובהתאם לדו"ח השפעת הרוחות המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>לעת התכנון המפורט להיתר הבניה יש לנקוט באמצעים למיתון הרוח במפלס זה כגון : צמחייה בדגש על עצים, פרגולות, אלמנטים אדריכליים או פרטי פיתוח ולבצע מודל מחודש הכולל את אמצעי המיתון המתוכננים.</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. רישום בפועל ומסירת חזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים.</p> <p>ב. רישום בפועל של כל זיקות ההנאה לציבור.</p> <p>ג. חתימת חוזה עם חברת אחזקה.</p> <p>ד. הקמה בפועל של הקרן לטובת סיוע במימון עבור הדיירים הממשיכים בפרויקט לפי מסמך מדיניות הוועדה המקומית.</p>	<p>6.12</p>

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה ואישורה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, ואישורה ע"י מה"ע.
- ב. אישור תכנית פיתוח ועיצוב בה יוצגו, בין היתר, איזורי ההשהייה והחלחול על ידי הועדה המקומית.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה.
- ד. התקשרות עם חברת ניהול ואחזקה לתפקוד ותחזוק שוטף של המבנים.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך אקוסטי שיתייחס לרעש התחבורה מהרחובות ז'בוטינסקי וקפלן, לרעש של מערכות הבניין ולהשפעת הפעילויות השונות במבנים אחת על השניה ויציע פתרונות בהתאם. כמו כן יתייחס הדו"ח גם למתקנים שנמצאים במתחם בית החולים הסמוך ובחינת השפעתם על התכנית.
- ו. בעל היתר הבניה יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום המתאים שיאושר על פי דין ואשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות.
- ז. אישור מהנדס העיר לפתרון הנגר העילי.
- ח. בתכנון המבנים לאורך רח' ז'בוטינסקי יש לקחת בחשבון את השפעת הרעידות של הרק"ל על המבנים בחישובי הקונסטרוקציה של המבנים.
- ט. בקשה להקלה בקו בניין לכיוון הרק"ל תלווה בהכנת סקר קרינה מקו רק"ל על המבנים.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים. הסכם הניהול של המתחזק (כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969) יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי. תנאי למתן תעודת גמר, תחילת פעולתו של המתחזק. חוזי המכר יכללו בתקנון הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לתחזוקה תקינה ושטופת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.
- יא. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח סביבתי שיציג פתרונות למניעת זיהום אויר וריחות וכן טיפול בשפכים התעשייתיים.
- יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע.
- יג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע.
- יד. יש לקבל חוות דעת לשכת הבריאות נפת פ"ת עבור מסחר ומוסדות ציבור טרם מתן היתר בניה.

6.14

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

1. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור ברוחב 6 מ' בחזית המגרש לרח' ז'בוטינסקי כמסומן בתשריט.
- השטח הפנוי בין החזית לרח' ז'בוטינסקי לגבול המגרש, יתוכנן, יעוצב ויפותח בהתאמה לרחוב, יעשה שימוש בחומרי גמר ופרטים המותאמים ומשתלבים עם חומרי הגמר של הרחוב. השטח לא יגודר ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה.
2. זיקת הנאה למעבר רגלי תשמש למעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, גינון ונטיעות עצים, תאורה ותשתיות תת קרקעיות.
3. יש ליצור מרחב המתאים לשהייה ומעבר הולכי רגל ואופניים. יש לפתח שבילים מרוצפים, מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, הצללה, תאורה וגינון. הפיתוח יעשה ברמה גבוהה ויתאים לסגנון

6.14

זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

המבנים היוצרים את המעבר. יש ליצור גישה נוחה לפונקציות ציבוריות המתקשרות לזיקת ההנאה.

4. הכניסה לשטחים המגדרים כזיקת הנאה תהיה פתוחה ומזמינה, לא תותר סגירת המעבר בשער או מחסום פיזי כלשהו.

5. תנאי לאישור כל תכנית מפורטת הכוללת מגרשים הגובלים בזיקות ההנאה למעבר רגלי יהיה אישור נספח פיתוח לרצף זיקות ההנאה. התכנית תבטיח רציפות הדרך ופתרונות ניקוז. התכנית תקבע את מפלסי הכניסה למבנים, פרטי העיצוב, גינון ונטיעות, מערכת השקיה, גישות לחניה תת קרקעית והפרדתן מזיקת ההנאה, אזורי ישיבה, הצללות, שבילי אופניים, תאורה, פרטי מעקות וגדרות ומפלסי פיתוח.

6. החזיתות האחוריות בקומת הקרקע יעוצבו בזיקה למעבר הציבורי ותתאפשר דרכם גישה נגישה ממבואות הכניסה למבנים.

7. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות ההנאה ובלבד שתשמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל ללא הקטנת היקף השטח.

8. לא יותרו מתקני שנאים בתחום זיקות ההנאה.

6.15

זכות מעבר לרכב סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב

1. תתאפשר זכות מעבר לכלי רכב וגישת הולכי רגל לחניון.

2. תשמר זיקת הנאה למעבר רכב ורגל עבור גישה תת קרקעית למתחם 2 מתכנית מתאר רמת ורבר מתוך מרתף החניה כמסומן בתשריט.

יש להבטיח גישה ישירה למעבר רכבים עבור המתחם ממזרח.

3. תשמר זיקת הנאה למעבר רכב עבור דיירי חלקה 890 לשם גישה לחניון תת קרקעי בתא שטח 101, במקום זיקת החניה הקיימת בחלקה 908 (נסח טאבו) אשר תכנית זו מבטלת.

4. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר/חניות עבור חלקה 890 ירשמו בפנקס רישום המקרקעין, כרכוש משותף.

6.16

תשתיות

א. קווי תשתית חדשים לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב יהיו ככל האפשר תת קרקעיים.

ב. ככל האפשר יישמרו רצועות לקווי תשתית תת קרקעיים בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עיקרון של איחוד ושילוב תשתיות.

מתקנים הנדסיים תומכים יהיו בתת הקרקע ככל הניתן. באישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם מתקנים הנדסיים על קרקעיים ובלבד שיהיו קטנים ככל הניתן ושולבו בפיתוח.

ג. עבור שטחי מסחר ומוסדות ציבור יש לקבל חוות דעת של לשכת הבריאות נפת פ"ת טרם מתן היתרי בניה.

ד. לעת היתר הבניה יש לקבל את אישור תאגיד מיתב בפתח תקווה עבור התחברות צנרת בפועל.

ה. יש להבטיח הקמת מתקני קדם טיפול בשפכי תעשייה באופן שיינתן גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

6.17

כתב שיפוי

א. היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הוועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פתח-תקווה בגין הכנת התוכנית וביצועה.

6.17	כתב שיפוי
	ב. לא יוצא היתר בניה מכח תוכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.
6.18	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.19	הריסות ופינויים
	המבנים הקיימים המיועדים להריסה ייהרסו בהתאם למסומן בתשריט, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושא פינוי פסולת בניין. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.
6.20	תנועה
	שבילי אופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח תנועה ונספח בינוי ובהתאם לעקרונות המפורטים בהם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



פנינה נוי - שמאות מקרקעין

אדריכלית ושמאית מקרקעין



21/10/2020

ממ



טבלת איזון והקצאה לתכנית איחוד וחלוקה מס' 410-0589812 פינוי-בינוי ברח' ז'בוטינסקי פינת קפלן בפתח תקווה																																	
נתוני המקרקעין					מצב נכנס																מצב יוצא						תשלומי איזון						
מס'	גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח בתכנית (מ"ר)	בעל הזכויות	ייעוד	שטח הקרקע בייעוד (מ"ר)	חלק יחסי בקרקע	שטח המחזברים (מ"ר)	שווי מצב נכנס	תרומת המחזברים	שווי יחסי במצב הנכנס	שווי יחסי משוקלל מקדמי התאמה במצב הנכנס	מס'	תא שטח	שטח המגרש	ייעוד	שימוש	זכויות בניה (מ"ר / אחר)	שווי קרקע למ"ר עיקרי בדחיה	הקצאת שטח עיקרי בגין מחזברים (מ"ר)	הקצאת שטח עיקרי בגין הקרקע (מ"ר)	שווי הקצאה בגין הקרקע	סה"כ שטח מוקצה	סה"כ שווי החלק במגרש (כולל הקצאה למחזברים)	בעל הזכויות בעל הקבל	בעל הזכויות ישלם						
1		6373	886	992	992	מגורים ג' - ראה פרוט במצב המשפטי	מגורים ג'	992	21.23%	1434.32	14,469,838	9,770,170	28.96%	1	101	3,297	מגורים, מסחר ותעסוקה (4)	מגורים, מסחר ותעסוקה	26,131	3,853	ש	3,756	14,469,838	ש	4,459	17,181,076	28.96%	8,215	31,650,914	ש	30.73%	אין תשלומי איזון	
2		6373	887	924	מגורים ג'		924	19.78%	1434.32	14,469,838	9,770,170	14,469,838	32.18%							3,853	ש	3,756	14,469,838	ש	4,955	19,090,084	32.18%	8,710	33,559,922	ש	32.59%	אין תשלומי איזון	
3		6373	888	927	מגורים ג'		927	19.84%	1434.32	14,469,838	9,770,170	14,469,838	32.18%							3,853	ש	3,756	14,469,838	ש	5,450	20,999,093	35.39%	9,206	35,468,931	ש	34.44%	אין תשלומי איזון	
4		6373	908	857	חניה פרטית	857	18.34%	0																	28 חניית (3)								
5		6373	890	1,786															0 (2)							בעלים פרטיים - ראה פרוט במצב המשפטי							
6		6373	922	972	972	עיריית פתח תקוה	חניה ציבורית	972	20.80%	1,055,000	240,000	240,000	3.47%					תעסוקה - שטח בנוי	92	7,000	ש	34	240,000	ש	58		92	642,783	ש	0.62%	אין תשלומי איזון		
																		מבנים ומוסדות - ציבור - שטח בנוי	270	6,143	ש	-	-	ש	270	2,061,381	3.47%	270	1,658,598	ש	1.61%	אין תשלומי איזון	
סה"כ				6,458	4,672			4,672	100%	30,365,510	43,649,514	43,649,514	100.0%						26,493			11,301	43,649,514	ש	15,192	59,331,634	100%	26,493	102,981,148	ש	100%		
7		6373	915	1,942	1,942	עיריית פתח תקוה	שצ"פ	1,942						2		655.94	מבנים ומוסדות ציבור														לא משתתף		
8		6373	917	942	39		דרך	39							3		787														לא משתתף		
9		6373	916	1,073	1,073		שצ"פ	1,073							4		826	דרך מוצעת													לא משתתף		
														5		1889	דרך מוצעת														לא משתתף		
														6		210	שביל														לא משתתף		
סה"כ				10,415	7,726			7,726								7,664							43,649,514	ש	26,493	59,331,634	100%	26,493	102,981,148	ש	100%		

(1) הקרקע בייעוד חניון פרטי הינה בבעלות חב' שיכון עובדים בע"מ וכוללת זיקת הנאה חלקה כפופה לטובת גו"ח 6373/886,887,888,890, כפופה בזכות מעבר להולכי רגל ולרכב מכל סוג שהוא והחניית כלי רכב על פני החלקה כולה.

הקרקע לעיל משמשת בפועל כחניון של דיירי הבניינים הסמוכים אשר נבנו ע"י חב' שיכון עובדים.

לפיכך במצב היוצא יתקבלו זכויות בניה לבעלי הזכויות בחלקות 6373/886,887,888,890 בלבד.

(2) חלקה 890 אינה כלולה בקו הכחול של התב"ע, אולם בעלת זיקת הנאה בחלקה 908 המשמשת כחניה פרטית. לפיכך במצב היוצא הוקצו 28 מקומות חניה תת קרקעיים עבור חלקה 890.

(3) החניית יוקצו לתת חלקת הרכוש המשותף בחלקה 890.

(4) סה"כ שטחי בניה בתא שטח 101 : 19,181 מ"ר עיקרי למגורים + 200 מ"ר עיקרי עבור שטחי פנאי משותפים + 6,846 מ"ר שירות למגורים + 840 מ"ר (עיקרי ושירות) למסחר + 6,110 מ"ר (עיקרי ושירות) לתעסוקה = 33,177 מ"ר.

בתוספת 270 מ"ר (עיקרי ושירות) למבנים ומוסדות ציבור + 92 מ"ר (עיקרי ושירות) לתעסוקה = 362 מ"ר אשר ייבנו על ידי ועל חשבון היום, ייוחדו וישמרו על שם עיריית פתח תקווה.

פנינה נוי

אדריכלית ושמאית מקרקעין

צחי לוי

שמאי מקרקעין

B.Sc, MBA

