



19/10/2020

להפקיד את התכנית

17/06/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

19.9.19

2544-3

נספח תשתיות

מתחם קניאל, פתח תקוה

תכנית מס. 410-0681643

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי – פתח תקוה

כללי .1

74.692 דונם

187035

666784

קרית אריה, פתח תקוה

בין רחובות ז'בוטינסקי – משה דיין - גיסין

6367

147-151

שטח התכנית

קואורדינטה X

קואורדינטה Y

תאור מקום

גוש

מספר חלקות בשלמותן



2. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מס. תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מס. ילקוט פרסומים	מס. עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/2000, למעט שינויים שנקבעו בתכנית זו. הוראות תכנית פת/2000 תחולנה על תכנית זו.	4004	3167	14.5.1992
פת/2000/10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות פת/2000/10 ממשיכות לחול.	4312	3682	11.6.1995
פת/1241/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/1241/א ממשיכות לחול.	4178	1393	23.12.1993
פת/1241/8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/1241/8 ממשיכות לחול.	3478		6.9.1987
פת/2000/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/2000/2 ממשיכות לחול.	3478		6.9.1987

הערה לטבלה :

על תכנית זו תחולנה הוראות מתכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקונייה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

היה והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית המתאר, הוראות תכנית זו עדיפות.





3. דברי הסבר לתכנית

- א. תאור התכנית המוגשת והרקע לבקשתה :
 מיקום – תכנית זו נמצאת בתחומה של תכנית פת/1241/א (שבתוקף) בקטע בין רחוב ז'בוטינסקי מדרום, רחוב משה דיין ממזרח ורחוב גיסין מצפון.
- ב. רקע תכנוני ותאום מוקדם :
 במצב המאושר, ייעוד הקרקע הוא לתעשייה לרבות מסחר (חנויות מפעל) וכן תרבות, בידור ופנאי, כגון אולמות שמחה, מועדונים, מסעדות ועוד. עפ"י פת/10/2000 ופת/1241/א מותרים כ-150,000 מ"ר עיקרי.
- ג. הבניה הקיימת בפועל :
 השטח מתפקד כאזור תעשייה ותעסוקה ובן בתי עסק בשימושים שונים, במבנים בשטח כ-37,600 מ"ר.
- ד. מטרת התכנית :
 הקמת מרכז תעסוקה, מסחר, קריית תקשורת, בילוי ופנאי. התכנית מציעה כ-330,000 מ"ר לתעסוקה, מסחר, קריית תקשורת, בילוי ופנאי, וכן שצ"פ משמעותי בחלקה הצפוני, סמוך לרחוב גיסין. התכנית תתאים את הבינוי והשימושים המותרים בתחומה לתכנית המתאר של פתח תקוה. התכנית מאפשרת שלביות ביצוע, תוך צמצום הפגיעה בעסקים הקיימים, במקביל להקמת מבנים חדשים ומימוש זכויות בניה.
- ה. עקרונות התכנון :
 התכנית מגדירה מספר רחובות הולכי רגל חדשים, שטחים פתוחים ושצ"פ בצפון המגרש. לאורך הרחובות מוצעת פעילות מסחרית ומעל תעסוקה ושימושים נוספים. הבינוי כולל בנייה גבוהה לאורך רחוב ז'בוטינסקי, משה דיין ודופן השצ"פ שבצפון התכנית. במרכז התכנית הבינוי נמוך. כל החניה ושטחי הפריקה והטעינה יהיו תת-קרקעיים או מקורים. התכנית תאפשר ותגדיר שלביות ביצוע עבור השצ"פ ועבור מבני התעסוקה והמסחר. במסגרת התכנית מוצעת הרחבת רחוב משה דיין כהפקעה לצורך מעבר תשתיות, וכן רצועה נוספת עם זיקת הנאה למעבר הציבור.



4. מצב מוצע

במסגרת הפרויקט, מתוכננת הריסה של המבנים הקיימים ובניית מבני מסחר ותעסוקה בשטח של כ-61,501.46 מ"ר, שטח ציבורי פתוח בשטח של 11,526.8 מ"ר ודרך מוצעת בשטח של כ-1,665.87 מ"ר.



מתכננים תעסוקה, לרבות תעסוקה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, שטחים לירידים ותערוכות, אולפני טלוויזיה, הסעדה, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה/אחסנה, שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מלונאות, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, מרפאות ושירותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מתקני תשתית, חניה וכן שטחים פתוחים ומגוונים למעבר הציבור.

5. מטרת התכנית

- לאמוד את כמויות השפכים המיוצרים בשטח התכנית
- לאמוד את כמויות המים הנצרכים בשטח התכנית
- לבדוק את החיבורים של מערכות המים והביוב עבור שטח הפרויקט



6. מערכת המים

6.1 ברחוב משה דיין קיים קו מים בקוטר 28". מקו המים הנ"ל קיימים כמה חיבורים בקוטר 4" כל אחד, לכיוון שטח הפרויקט. אנו מבקשים לאשר לנו 4 חיבורי מים הקיימים. חלוקה בין חיבורי המים תבוצע בתכנון להיתרי בניה ותוגש לאישור רשויות על פי שלבי תכנון וביצוע.



בכל מקרה, בפרויקט יתוכנן מאגר מים עבור מערכת ספרינקלרים, בקיבולת על פי דרגת סיכון אש ועל פי דרישות התקן.

עבור הידרנטים פנימיים, יתוכננו מאגרים על הגגות ו/או במרתפים, על פי תאום מול דרישות כיבוי אש ובקיבולת של כ-30 מ"ק לפחות על פי דרישות התקן.



עבור מערכת צריכה שוטפת, יתוכננו מאגרי מים לכל בנין בנפרד. גודל מאגרי המים לצריכה שוטפת ייקבע על פי גודל הבניינים וכמות הכלים הסניטריים הנדרשים על פי הערות הל"ת ומבנה משרדים, תעסוקה עתירת ידע, מסחר, הסעדה וכדומה.



כמות כלים סניטריים וספיקות לצריכה שוטפת, יקבעו על פי טבלאות הל"ית 3.6.3.3 – משרדים, 3.6.3.6 – בתי אוכל, 3.6.3.8 – תעשייה קלה, 3.6.3.10 – מסחר.
לכל מבנה יתוכנן מד מים משני נפרד על פי דרישות הרשות.



הפרדת רשתות ואמצעים למניעת זיהום מים

6.2

בפרויקט מתוכננת הפרדה מוחלטת בין 2 מערכות המים. מערכת מים לצריכה שוטפת ומערכת המים לכיבוי אש וספרינקלרים.

בפרויקט יתוכננו מאגרי מים נפרדים לצריכת מים שוטפת ומאגרי מים נפרדים לכיבוי אש וספרינקלרים.

בנוסף, בכל מד מים ראשי לבניין, יותקן מז"ח (אביזר למניעת זרימה חוזרת), על פי תקנות משרד הבריאות. מז"ח יותקן בחדרי משאבות למערכות כיבוי אש. כל צנרת המים למערכות הנ"ל בפרויקט, מופרדת.



שטח הפרויקט לא נמצא ברדיוס מגן של בארות המים הקיימים, כך שאין חשש לזיהום קווי המים והשפכים של הפרויקט.

בשלב היתרי הבניה, יוגשו התכניות לאישור רשות המים. גודל המאגרים יחושב במפורט בשלבי היתרי הבניה.

בקרה

6.3

אביזרים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) יותקנו בהתאם לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) (תיקון) התש"ס-2000.

יש להקפיד על הנקודות הבאות:

- א. התקנת מז"ח ע"י מתקין מוסמך בלבד ובעל תעודה בתוקף.
- ב. המז"ח יוחזק במצב תקין בכל עת.
- ג. אחת לשנה יש לבצע בדיקה ע"י מתקין מוסמך בלבד ובעל תעודה בתוקף.
- ד. יש לנהל פנקס בדיקות ולרשום את פרטי הבדיקה.
- ה. לדווח למשרד הבריאות על ביצוע ההתקנה והבדיקה.
- ו. יותקנו אביזרים המאושרים ע"י משרד הבריאות בלבד.
- ז. אין לספק מים ללא התקנת מז"ח.





אכיפת התקנת המז"חים בעסקים קיימים ומתוכננים, תיעשה במסגרת היתרי בניה, טופס 4 ורשיונות עסק.



קווי המים לסוגיהם יסומנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות – הנחיות להנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל) במהדורתם המעודכנת ביותר. חציית קווי מש"ל וקווי מי שתיה תסומן כמפורט בהנחיות משרד הבריאות. יש לשאוף למינימום הצטלבויות בין קווי מים, ביוב וניקוז.

קווי מים חדשים (עיליים או תת קרקעיים) שאינם משמשים למי שתיה, יסומנו עפ"י הנחיות משרד הבריאות. קווים מי שתיה חדשים יסומנו עפ"י הנחיות משרד הבריאות כקווי מי שתיה ויחוברו למערכת מי שתיה מאושרת בלבד, לאחר חיטוי הצנרת.



בכל מקרה חריג, יש לנקוט באמצעי הגנה ע"ס דרישת רשות המוסמכת.

המרחק האופקי בין קווי מים וקווי ביוב יהיו בהתאם לקוטר צינור המים ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. בכל מקרה, המרחק המינימלי לא יהיה פחות מ-1.0 מטר.

מערכת ביוב .7

מצב קיים 7.1



ברחובות משה דיין ורחוב גיסין, קווי ביוב קיימים בקטרים :
ברחוב משה דיין קיים קו ביוב בקוטר 0630.
ברחוב ז'בוטינסקי קיים קו ביוב בקוטר 0630, עם שיפוע לכיוון רחוב גיסין ומערבה.

מצב מוצע כללי 7.2



כל הבניינים בפרויקט מתוכננים להתחבר לקווי ביוב גרוויטציוניים. כל החיבורים יתוכננו על פי מפלסי 0.00 יחסית למפלס כבישים, בגרוויטציה. מפלסי בניינים המתוכננים מתחת למפלסים 0.00, יחוברו למערכת הביוב דרך בורות שאיבה.



עבור המסחר, במידה ויהיה, מתוכננת מערכת ביוב סניטרית, וכן, מערכת ביוב להפרדת שומנים. בשטח הפרויקט יתוכנן מפריד שומן עבור חיבור שפכים ממסעדות ובתי קפה ורק לאחר טיפול ע"י מפריד שומן, השפכים הנ"ל יחוברו למערכת הביוב הכללית.



בתוך הפרויקט, מתחת לתקרת המרתף, יתוכננו קווים מאספים של מערכת הביוב.

כל מערכת הביוב מהמרתפים (ניקוז רצפה), אנו מאספים דרך בורות שאיבה, ודרך סניקה, מחברים לשוחות השקטה בתוך המגרש, לפני חיבור לרשת העירונית.

7.3 מערכת השפכים המתוכננת



את התכנון של קווי שפכים אנו מבססים על תכנית אב שקיבלנו מהתאגיד ועל פגישות התאום מול מהנדסי התאגיד.

כל קווי השפכים בתוך המבנים ו/או מרתפים יהיו מצנרת HDPE וכל הקווים המתוכננים בתוך הקרקע יהיו מקווי PVC. כל השיפועים יתוכננו על פי הערות הל"ת ותקן 1205.



7.4 אנו מתכננים 3 חיבורי ביוב לפחות לשטח הפרויקט בקוטר 200 Ø כל חיבור. החיבורים מתוכננים מרחוב גיסיין ורחוב משה דיין. מבנים יחוברו למערכת העירונית על פי מפלס ± 0.00 של המבנה, כך שמפלס ה-0.00 יהיה יותר גבוה ממפלס שוחת החיבור לפחות ב- 20 ס"מ.

7.5 מערכת איסוף השפכים הפנימית המתוכננת

קווי הביוב המוצעים יהיו גרוויטציונית עשויים PVC או HDPE. כל הקווים יתוכננו בשיפוע על פי התקן. כל הצנרת מהבניינים יוספו מתחת לתקרת מרתף, ויחוברו למערכת הביוב העירונית, על פי היתרי הבניה.





7.6 איכות שפכי שטח התכנית

מקורות השפכים משטח התכנית יהיו בעיקר שפכים סניטריים. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב משטח התכנית יעמדו ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) התשע"א-2011.

7.7 המלצות להוראות התכנית

- א. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיו המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי סטנדרטים המקובלים בתאגיד לוד ובאישור התאגיד, מהנדס העירייה ומשרד הבריאות.
- ב. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב המוצא מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.
- ג. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.
- ד. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית.
- ה. מערכת ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע, בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן.
- ו. רום מגרשים ייקבע בתכנון מפורט בהתאם לפתרון הביוב המוצע בנספח הביוב.
- ז. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות של תאגיד המים.



ח. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתיה ומערכות קווי מים שאינם לשתיה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ט. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התע"א-2011, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה.

י. הספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.

8. מערכת הניקוז

8.1 מצב קיים

ברחוב משה דיין קיימת מערכת ניקוז עירונית עם קולטי ניקוז לכל אורך הרחוב. מערכת ניקוז קיימת על פי נספח ניקוז עבור אזור תעשייה קריית אריה בפתח-תקוה, שהוכן על ידי מתכנן של עיריית פתח תקוה.

תכנית מתאר לאזור תעשייה קריית אריה לוקחת בחשבון הגדלת זכויות הבניה בתחום הפרויקט המוצא. אזור הפרויקט נמצא בצפון העיר פתח תקוה, בין הרחובות משה דיין ושולם גיסין.

8.2 ניקוז ונחלים לפי תמ"א 34/ב/3

שטח התכנית נמצא בתחום רשות ניקוז ירקון, באגן הניקוז של נחל ירקון. שטח העיר מתנקז ברובו צפונה, כאשר דרך קריית אריה מספר מוצאי ניקוז אל תעלות פתוחות הנמצאות בשטחים מצפון לעיר המזרימות את המים לעבר נחל ירקון.





נחל ירקון מוגדר במפות התמ"א כעורק ניקוז ראשי ולו רצועת השפעה של 100 מטר מכל צד של העורק. על פי מפות התמ"א נמצא החלק הצפוני של קריית אריה בתחום פשט ההצפה של נחל ירקון. בתחום נחל ירקון מתוכנן על ידי רשות הטבע והגנים הרחבת ערוץ הזרימה ויצירת בריכות לזרימות קיץ של הנחל.



ניקוז ונחלים לפי תמ"א 4/ב/34

8.3

א. על פי מפות התמ"א נמצא שטח התכנית באזור פגיעות מי תהום גבוהה (א'). על כן נדרש לנקוט אמצעים למניעת זיהום מי תהום, כגון, מניעת זרימת מי נגר עילי מזוהם וכד'. אזור התעשייה מסומן במפות התמ"א כאזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום, כאשר על פי סעיף 26 להוראות התמ"א, החדרת מי נגר עילי למי תהום בשטח זהה טעונה אישור נציב המים.

באזורים בהם, בשל שימושי הקרקע, הנגר העילי מסווג כנגר עילי באיכות נמוכה או גרועה, יש לבצע את כל הפעולות הנדרשות על מנת למנוע החדרת נגר עילי מזוהם אל הקרקע או אל מערכת הניקוז, ללא טיפול.

ב. משטר הגשמים

טבלה 1-2 מציגה את משטר הגשמים באזור כפי שנמדד בתחנת השירות המטאורולוגי בפתח תקוה (נווה עוז). הטבלה מציגה ממוצע משקעים רב שנתי.





טבלה 1 – ממוצע משקעים רב שנתי

חודש	כמות גשם (מ"מ)	כמות מצטברת
אוקטובר	25	25
נובמבר	79	104
דצמבר	132	236
ינואר	149	385
פברואר	110	495
מרץ	61	556
אפריל	17	573
מאי	3.6	576.6
יוני	0	576.6
יולי	0	576.6
אוגוסט	0	576.6
ספטמבר	0.9	577.5



8.4 מצב מוצע

שטחי הגינון בשטחים הציבוריים הפתוחים, נטיעות וערוגות פרחים, יתוכננו במפלס נמוך מהשטחים המרוצפים, על מנת לאפשר ניקוז וחלחול טבעי מקסימלי בשטחים הירוקים.

רחבות, רחובות משולבים, משטחי חניה ושבילים מרוצפים ישופעו בכ-1.5% לכיוון קולטני ניקוז, למערכת איסוף שתותקן בתקרת המרתף, עד לחיבורים העירוניים.

בפרויקט מתוכננים 3 חיבורי ניקוז בקוטר 400 מ"מ לפחות למערכת הניקוז הקיימת ברחוב משה דיין.