

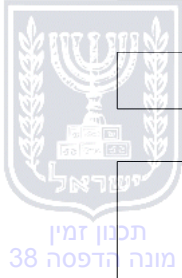
הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0650549

מתחם אוליבקס פ"ת

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור תעשייה קרית אריה בפתח-תקווה, בצומת הרחובות אבשלום גיסין (מצפון), הרב מלכה (ממזרח) ובזל (ממערב).

מטרת התכנית היא פיתוח המגרש באופן שיתאים לעקרונות תכנית המתאר פת/2200.

במגרש מתוכנן קמפוס משרדים-תעסוקה לחברות מתחום תעשייה עתירת הידע, המוקף בשטחי פיתוח נגישים לציבור ומסחר בקומות הקרקע.

לצורך כך, התכנית מציעה איחוד וחלוקה של ייעוד תעשייה בין שתי החלקות הסמוכות בין רח' מלכה לרח' בזל, ללא תוספת זכויות וכן הגדלת מספר הקומות המותר לבניה במגרש מ-4 ל-40 ושינוי בקווי הבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם אוליבקס פ"ת

מספר התכנית 410-0650549

1.2 שטח התכנית 34.718 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	187748
קואורדינאטה Y	667275

1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות אבשלום גיסין (מצפון), הרב מלכה (ממזרח) ובזל (ממערב), מתחם אוליבקס לשעבר.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	53	גיסין אבשלום	פתח תקוה

קרית אריה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6366	מוסדר	חלק		3-4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



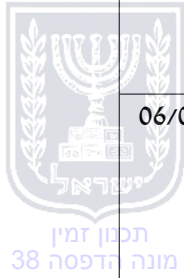
תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/05/2020	5688	8843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0411132. הוראות תכנית 410-0411132 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	410-0411132
16/10/1980		2664	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/1244 על תיקוניה ממשיכה לחול	שינוי	פת/ 1244
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/2000 על תיקוניה ממשיכה לחול.	כפיפות	פת/ 2000
11/06/1995	3682	4312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/10/2000 על תיקוניה ממשיכה לחול.	כפיפות	פת/ 2000 / 10
25/05/1995	3380	4306	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/ג/2005 על תיקוניה ממשיכה לחול.	שינוי	פת/ 2005 / ג
10/11/1966		1316	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/3/1225 על תיקוניה ממשיכה לחול.	שינוי	פת/ 1225 / 3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד זרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד זרחי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה	12: 06 18/03/2021	רפאל קונפורטי	03/02/2021	3		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח פיתוח	09: 33 06/12/2020	אמיר בלום	06/12/2020	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		16: 54 17/03/2021	אריה פישמן	17/03/2021		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין פריסת המבנים ורשת מעברים צפון-דרום, מזרח-מערב	14: 39 14/03/2021	דוד זרחי	08/03/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מחייב לעניין מיקום עקרוני של כניסות למגרש	12: 31 21/03/2021	אבירם אגאי	14/12/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	חוות דעת סביבתית	13: 56 29/07/2020	רון לשם	20/07/2020	57		מנחה	איכות הסביבה
לא	חוות דעת מומחה	13: 52 29/07/2020	צבי פרליס	28/06/2020	16		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מפת עצים	13: 51 29/07/2020	צבי פרליס	28/06/2020	16	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח הידרולוגי וניהול נגר עילי	11: 43 15/03/2021	צוק שמעון	15/03/2021	22		מנחה	ניקוז
לא	תכנית ניקוז וניהול מי נגר (חלק מנספח בינוי ופיתוח)	14: 08 09/03/2021	צוק שמעון	04/03/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תשתיות	14: 26 29/07/2020	דוד פפיש	21/07/2020	1	1: 500	מנחה	תשתיות

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			רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606838	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606838	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606838	

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	דוד זרחי	21020		תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-5223111	03-5223588	office@zarhy.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	amir@miller-blum.co.il
ד"ר יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368		תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
מהנדס אינסטלציה	יועץ תשתיות	דוד פפיש		א. פפיש ושות' מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6049672	david@paph.co.il
	סוקר עצים	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	רפאל קונפורטי	411		תל אביב- יפו	שילה	2			koni@krs-realestate.com
הדרולוגיה	יועץ	צוק שמעון		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(1)		03-5739754	03-7261247	office@hydrology.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 64.

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
דופן/חזית פעילה	חזית בניין עם שימושים בעלי אופי ציבורי לרבות מסחר מכוח ייעוד מגרש לתעסוקה, המופנית אל הרחוב או אל רחבה עירונית.
התכנית הראשית	תכנית 410-0411132 פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרפוליני משני קרית אריה.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, לרבות ריהוט רחוב, שטחים פתוחים מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ולנופש, להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.

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**

פיתוח המגרש בצומת הרחובות אבשלום גיסיך והרב מלכה בהתאם למדיניות התכנון של העירייה לאזור קרית-אריה, וללא תוספת זכויות בניה, וברוח תכנית המתאר פת/2200 המאושרת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע ולפי מתחם 5א המיועד לאיחוד וחלוקה בתכנית פת/2200, לפי סעיף 62 (א) (1)
2. שינוי מספר הקומות המותר מ-4 ל-40 מעל מפלס הכניסה הקובעת בהתאם לתכנית מתאר פת/2200, והכל בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה, לפי סעיף 62 (א) (4)
3. שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62 (א) (4)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
שטח ציבורי פתוח	3
שטח פרטי פתוח	2
דרך מאושרת	5, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה	תעסוקה	1
חזית מסחרית	תעסוקה	1
ציר אופניים	דרך מאושרת	5
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	5, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,445	3.81
שטח פרטי פתוח	2,022	5.33
שטח ציבורי פתוח	1,532	4.04
תעסוקה	32,963	86.83
סה"כ	37,962	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,444.45	3.81
שטח פרטי פתוח	2,067.96	5.46
שטח ציבורי פתוח	1,536.63	4.06
תעסוקה	32,817.95	86.67
סה"כ	37,866.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעסוקה, לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מרכזי מחשוב, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה/ אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שרותי בריאות, שרותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מבני חניה לאופניים, רחובות, דרכים, חניה וקוי תשתיות תת קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים, תחנות תדלוק, מתח"מ וכו', כפוף למגבלות המפורטות בסעיף הנ"ל. במפלס הקרקע תהיה זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל כמסומן בתשריט מצב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. יש להשתמש בחומרים בעליי קיום ארוך, שאחזקתם פשוטה ומאפשרת חזות נאה לטווח ארוך.</p> <p>ב. כל החומרים יעמדו בתקני הבניה המתאימים בדרישות כיבוי אש ובטיחות.</p> <p>ג. שימוש בטיח יהיה במקומות המאפשרים תחזוקה שוטפת ולצרכי הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים בלבד.</p> <p>ד. בגימור חזיתות המבנים יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים: אלומיניום, זכוכית ואבן. יותר שימוש בבטון חשוף ובתנאי שיעובד בצורה אדריכלית ובחזות של חומר גמר. כל שינוי תוספת לחזיתות יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים של הבניין.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. שימושים מושכי קהל, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי מסחר ישולבו ככל הניתן בקומת הקרקע ויחשפו לחזית המרחב ציבורי כך שתוצר דופן רחוב פעילה.</p> <p>2. השטח הפנוי במגרשים לבניה, בין קו הבניין של החזית הקדמית לגבול המגרש, יתוכנן, יעוצב ויפותח בהתאמה לרחוב. בשטח הנ"ל יעשה שימוש בחומרי גמר ופרטים המותאמים ומשתלבים עם חומרי הגמר של הרחוב. השטח לא יגודר ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה.</p> <p>3. יותרו סגירות חורף בחזיתם של בתי אוכל וזאת כדי לתת לסועדים בחוץ הגנה מפני מזג האוויר. אופי הקירווי יאושר על ידי אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה.</p> <p>4. יותרו קומת גלריה/יציע ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבניה. קומות אלה לא ייחשבו במניין הקומות ולא יהיו סטייה ממספר הקומות הקבוע בתכנית.</p> <p>5. השטחים הפנויים, כפי שתוארו, אשר ממוקמים בצמידות לציר הראשי (רח' גיסין), יתוכננו כטיילת רחבה שתכלול שדרת עצים, ערוגות גינון, אזורי שהיה ומנוחה, אזורים להצבת שולחנות עבור בתי קפה וכיו"ב.</p> <p>6. רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת קרקעיים ישתמשו במרחב הדרך ולא יקטעו את רציפות המדרכות.</p> <p>7. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יופנו למרווחים האחוריים, יוסתרו, ויהיו מקורים מכל הכיוונים לשם יצירת חזית אסטטית. לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים.</p>

4.1	תעסוקה
	<p>8. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p> <p>9. קומת הקרקע תשמש למסחר ומשרדים כאשר חזית מסחרית תפנה לרחובות בזל, גיסין ומלכה.</p> <p>10. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל: תנאי להוצאת היתר יהיה בתיאום ובאישור חברת חשמל והתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה. מיקום חדרי השנאה במתקנים תת קרקעיים ובתחום המגרש. ניתן למקם חדרי השנאה מעל הקרקע כפוף לאישור ח"ח ומהנדס העיר.</p> <p>11. הצבת ציוד מערכות טכניות על הגג מחייבת בניית קירות מסתור, או ישולבו במבנה בפיתרון אדריכלי אחר באישור אדריכל העיר.</p> <p>12. צמחיה על גג המרתפים תשולב בבתי גידול לעצים בגובה של 1.5-1.8 מ'.</p> <p>13. תותר יציאה לגגות המבנים. פיתוח גגות מטופלים ("חזית חמישית") יבוא לידי ביטוי בבקשה להיתר בניה.</p> <p>14. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יהיו תת-קרקעיים או יתוכננו בקומת הקרקע ויופנו למרווחים האחוריים ויהיו מקורים.</p> <p>15. תותר בניית פרגולות ומעברים מקורים בין הבניינים ע"פ תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת בקשה להיתר</p> <p>נספח בינוי מראה את הבינוי המוצע בתכנית זו (שלב א) ופוטנציאל בינוי עתידי לפי תכנית פת/2200 (שלב ב').</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש. לא תותר חנייה עילית בשטח המגרש.</p> <p>החניה תהא בהתאם לתקן חניה לעת מתן הוצאת היתר בניה.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>נטיעת עצי צל, הצבת ריהוט רחוב, מתקנים למנוחה והצללה, מזרקה, אלמנטים אומנותיים, הצבת שולחנות בתי קפה, וכד'.</p> <p>יותרו שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, חניות אופניים, חניות רכב דו גלגלי וקווי תשתית תת קרקעיים, מתקני השחייה תת-קרקעיים</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. שטח זה יהווה מקשה אחת עם המרחב הציבורי, לא יגודר, ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה.</p> <p>שטח זה ישמש להליכה, שהייה, לריהוט רחוב, לנטיעת עצים, ולא למנטי הצללה ותותר בו הצבת שולחנות בתי קפה, וכד'.</p>

4.2	שטח פרטי פתוח
	<p>ב. שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל לרבות גשר שבילי אופניים, חניות אופניים, קווי תשתית תת קרקעיים, חניות רכב דו גלגלי, מתקנים למנוחה והצללה וכד' בתכנית שלא תעלה על 30% משטח המגרש.</p> <p>ג. בשבילים ישולבו עצים בעלי צמרת רחבה לשם יצירת מיקרו אקלים נוח והצללה.</p> <p>ד. גובה מילוי הקרקע מעל בינוי תת קרקעי בשצ"פ יהיה 1.5 מ' נטו ולא יחרוג ממפלס המדרכה הסמוכה, וממפלס 0.00 של המבנה הגובל בו.</p> <p>ה. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
------------	------------------------

4.3.1	שימושים
	<p>כיכר עירונית, שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, חורשה, מגרשים למשחק ולספורט, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, מתקנים למנוחה והצללה, מתקני נוי, מתקני משחק וספורט פתוחים. יותרו חניות אופניים בתכנית שלא תעלה על 5% משטח המגרש, תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p>

4.3.2	הוראות
--------------	---------------

א	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>א. גובה פני הקרקע בשצ"פ לא יחרוג מ 0.5 +/- מ' מהרחובות הגובלים בו.</p> <p>ב. התכנון המפורט יכלול את הנושאים הבאים: מפלס הקרקע, שטחי חילחול והשהיית נגר עילי, אלמנטי הצללה, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקני משחק ונופש, צמחיה, השקיה, תאורה, שילוב עצים קיימים בתכנון, קביעת מפלס תקרת מרתף עליונה שתבטיח מילוי קרקע לנטיעת עצים בעומק של מינימום 1.5 מ' וכיו"ב.</p> <p>ג. חומרי גמר הפיתוח יהיו, ככל הניתן, מחומרים המתאימים לשפה התכנונית של האזור וברמת פיתוח וגמר תואמים. יודגש השימוש באבן ובצמחיה.</p> <p>ד. השטחים הציבוריים הפתוחים הממוקמים על צירי הרוחב הירוקים כמתואר בתשריט נספח סביבה ונוף יתוכננו תוך התאמה ויצירת רצף עם השטחים הלא מבונים הסמוכים לאורך הציר.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.</p> <p>ו. גובה מילוי הקרקע מעל בינוי תת קרקעי בשצ"פ יהיה 1.5 מ' נטו ולא יחרוג ממפלס המדרכה סמוכה, וממפלס 0.00 של המבנה הגובל בו, ותובטח האפשרות לנטיעת עצים וגינון עמוק שורש. הגישה לחניה תת קרקעית בתחום השצ"פ תנתן מרחובות גובלים ובלבד שהגישה לחניון תהיה ישירות מהרחוב ללא דרכים פנימיות.</p> <p>ז. למגרשים בייעוד זה ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו, והם יפקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק: תכנון זמין מונה הדפסה 38</p> <p>ח. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p>



4.4	דרך מאושרת
------------	-------------------

4.4.1	שימושים
--------------	----------------

	א. דרכים, חניה ציבורית, שבילי אופניים, מעברים תת קרקעיים ועיליים
--	--

דרך מאושרת	4.4
<p>ב. מדרכות כולל רצועות גינון ועצים. ג. קווי תשתית תת קרקעיים ועיליים. ד. מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל. ה. זכות מעבר לחניה בתת הקרקע.</p>	
הוראות	4.4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (5) 40			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6)	6	4	4	4	40 (5)	166	55	192107	73887.6 (4)	24629.2 (3)	19703.4 (2)	73887.6 (1)	32818	1	תעסוקה	

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. זכויות בניה ללא שינוי מתב"ע פת/10/2000 עבור חלקה 3+4, ובנוסף תב"ע פת/1244 עבור חלקה 4.
- ב. שטח לחישוב זכויות: חלקה 3 = 16,715 מ"ר, חלקה 4 = 32,543.4 מ"ר (לפי 60% משטח חלקת מקור 54,239 מ"ר - בהתאם להוראות פת/1244).
- ג. בהתאם להוראות פת/10/2000 תנתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המירביים הנייל, תוך שמירה על תכסית הקרקע הנייל. ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות אשר מעל הכניסה הקובעת על למתחתיה ולהפך בשיעור של עד 10%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 150% משטח המגרש לפי חישוב בהערות, בהתאם לתב"ע פת/10/2000.
- (2) 20% מסך שטח עיקרי (עילי ותת"ק) לפי תב"ע פת/10/2000.
- (3) 50% משטח מגרש לפי חישוב בהערות, בהתאם לתב"ע פת/10/2000.
- (4) 150% משטח מגרש לפי חישוב בהערות, בהתאם לתב"ע פת/10/2000. שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת כוללים גם שטחי מרתף חניה מתחת לתא שטח 2 ביעוד שפ"פ.
- (5) לא כולל קומות טכניות..
- (6) לפי תשריט מצב מוצע: לרחוב בזל - 1.5 מ', לרחוב הרב מלכה - 10 מ' כולל שצ"פ, קו בניין צפוני לכיוון שצ"פ - 6 מ' כולל שפ"פ, קו בניין מזרחי לכיוון שצ"פ - 11 מ' כולל שפ"פ, לרחוב גיסיין - 4, 8 בהתאם לתשריט..

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

- עיצוב אדריכלי
- א. יש להשתמש בחומרים בעלי קיום ארוך, שאחזקתם פשוטה ומאפשרת חזות נאה לטווח ארוך.
- ב. כל החומרים יעמדו בתקני הבניה המתאימים בדרישות כיבוי אש ובטיחות.
- ג. שימוש בטיח יהיה במקומות המאפשרים תחזוקה שוטפת ולצרכי הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים בלבד.
- ד. עיצוב המבנה יהיה בתיאום ואישור אדריכל העיר

6.2**איכות הסביבה**

- הוראות סביבתיות לתכנית:
- 1.1 רעש
- תנאי להוצאת היתר בניה, ביצוע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות (ובגג המבנה), האמצעים האקוסטיים שיידרשו בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית. חוות הדעת תכלול התייחסות למערכות המכניות, שימושי המסחר, אזורי הפריקה והטעינה והאמצעים האקוסטיים לעמידה בקריטריון.
- 1.1.1 מערכות טכניות
- מערכות טכניות ימוקמו על הגג המשותף ויתוכננו בצורה כזו שלא יראו מהרחוב ומשימושים רגישים שכנים בכל היקף המבנה.
- גג המבנים ייסגר ע"י קירות מסתור בגובה של 4 מ' לפחות.
- מערכות טכניות הניתנות להתקנה בחלל סגור יותקנו במרתף הבניין ככל הניתן.
- 1.1.2 מסחר
- בבניינים מס' 4 ו-5 לא יאושרו עסקים עם פוטנציאל רעש (אולמות אירועים, דיסקוטקים ופאבים) אלא אם לא יהיו להם פתחים לכיוון דרום מזרח (שכונת המגורים הסמוכה). לא תותר השמעת מוסיקה מחוץ לכותלי העסק.
- אזורי הפריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים או מקוריים.
- 1.2 פליטות לאוויר
- תנאי למתן היתר בניה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקת איכות הסביבה בערייית פתח תקווה. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.
- יש לתכנן פתרון אוורור למסחר כך שיאפשר סילוק אדים ועשן בגג המבנה, במיקום מרוחק משהיית אדם. הפתרון יקבע ויתוכנן בהיתר.
- 1.3 רוחות
- בפינה הדרום מערבית של בניין מס' 7 לא יפעלו בתי אוכל או שימוש מסחרי הכולל ישיבה חיצונית.
- 1.4 אקולוגיה
- שמירה/העברת שכבת קרקע עליונה מגבולה הדרומי מזרחי של חלקה מס' 4 ושיקום צמחיית החמרה באתר או באתר שכן.
- 1.5 שפכים ומי נגר
- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

בתי עסק, מסעדות ובתי אוכל, יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

1.6 פסולת מוצקה

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית בעיריית פתח תקווה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

1.7 גינון

באזורים המיועדים לגינון ונטיעת עצים ישמר מרווח של 1.0 מ' בין תקרת מרתף לפני פיתוח מתוכננים לצורך נטיעת עצים.

1.8 חשמל

חדרי שנאים יתוכננו בתת-הקרקע בלבד.

1.9 קרינה אלקטרומגנטית

באזורים המיועדים לשהיית בני אדם ינקטו אמצעים להמנעות מחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.

1.10 בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא

מבני התכנית יוסמכו לתקן הבנייה הירוקה הישראלי ת"י 5281 או תקן בינלאומי מוכר אחר, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

1.10.1 הצללה חיובית

שטחי הפיתוח בתכנית יעמדו בקריטריון ההצללה החיובית על פי "מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" או כל הנחיה אחרת של המחלקה לאיכות הסביבה.

1.10.2 אי חום עירוני

נטיעת עצים בוגרים.

50% לפחות מהשטחים המרוצפים יהיו בעלי מקדם החזרה של 0.65 (אלבדו) לפחות.

חומרי הגמר בגגות יהיו בעלי מקדם החזרה של 0.65 (אלבדו) לפחות.

1.10.3 אנרגיה מתחדשת

בשלב התרי הבניה ייושמו פתרונות לאנרגיה מתחדשת במתחם, בכפוף לבדיקת ייתכנות, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

1.10.4 מתקני טעינה חשמליים

30% ממקומות החניה בחניון התת-קרקעי הנוסף יהיו עם מתקני טעינה חשמליים. לעת מתן ההיתר תישקל הפחתת מס' מתקני הטעינה בהתאם למצב תפוצת הרכבים החשמליים ובאישור היחידה הסביבתית.

1.11 פסולת מוצקה

תכנית הבינוי תכלול פריסת מרכזים להפרדה ומחזור, בהתאם להנחיות הרשות.

1.12 הנחיות כלליות לשלבי הבניה

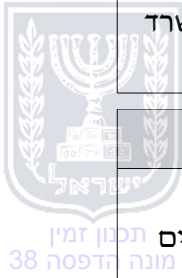
הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.

1.12.1 רעש

בשלב היתרי הבניה יובטח כי הכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע

<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש יעמדו בדרישות הקריטריון לרעש בזמן העבודות. במידת הצורך, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.</p> <p>1.12.2 רעידות</p> <p>בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. במידת הצורך, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.</p> <p>1.12.3 מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה</p> <p>בשלב היתרי הבניה יובטח כי יבוצעו האמצעים למניעת מטרדי אבק לסביבה מאזור החפירה, מפעולות הקידוח, מנסיעת כלי רכב וצמ"ה באתר, מערמות עפר ומכבישי הגישה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה התאמה לתקן ישראל 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של "עץ לשימור", יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או בקבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור הוא אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איחוד וחלוקה</p> <p>1. השטחים הכלולים בתכנית זו המסומנים לאיחוד וחלוקה יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.</p> <p>2. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.</p> <p>3. 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.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, יירשמו על שם עיריית פתח תקוה במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה על פי תכניות זו.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון נגר העילי.</p> <p>ב. לתכנית פיתוח יצורף דו"ח מהנדס-הידרולוג, שבו יצוינו פתרונות למי נגר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אשור האגף לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תכניות האינסטלציה יכללו פתרון להפרדה של מי קיץ/ חורף כאשר מי קיץ יחוברו לביוב ומי חורף לניקוז.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה מעל 35 קומות - תאום עם משרד הביטחון</p> <p>2. הגובה המקסימלי הקבוע בתכנית 170 מ' מעל פני הים, מהווה המדרגה העליונה לבניה, וכולל</p>	<p>6.9</p>

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. חריגה מגובה זה, בין קבועה ובין זמנית, מחייבת תיאום עם משרד הביטחון. 3. תנאי לקבלת היתר בניה בגובה מקסימלי מעל גובה 150 מטר מעל פני הים בתיאום עם משרד הביטחון ורת"א.



6.10	ניהול מי נגר
	<p>- הטיפול בנגר יבוצע באמצעות הפניית מי הנגר מן הגגות והמרפסות של המבנים ומי נגר מן השבילים והשטחים המרוצפים בחלקה 4 מבניינים 4, 5, 6, ו-7 באמצעות צמ"גים ושיפועים מתאימים אל ארגזי השהיה וחלחול "דריינבוקס", "הידרובוקס" או ש"ע.</p> <p>- חיבור הצמ"גים אל ארגזי השהיה והחלחול ייקבע ע"י מהנדס האינסטלציה. ארגזי השהיה והחלחול יתוכננו לעמוד בנפח הנגר הנתרם מן הגגות והמרפסות והפיתוח באירוע גשם של 1:50 שנה ובזמן ריכוז של 10 דק'. גאומטריית הארגזים (אורך ורוחב) יקבעו בשלב התכנון המפורט במסגרת הבקשה להיתר, וישלחו ליצרן הארגזים שנבחר על מנת לקבל תכנון מפורט. ארגזי השהיה והחלחול יתוכננו לקלוט מים ממפלס הפיתוח באמצעות יישום תכסית חדירה למים גינון וריצוף מחלחל.</p> <p>- מי הנגר מן הפיתוח יופנו לאמצעי הטיפול בנגר על ידי שיפועי קרקע, קולטנים, תעלות וכו'.</p> <p>- עודפי מי הנגר מארגזי השהיה והחלחול אשר יטפלו בשטחי חלקה 4, יופנו אל השצ"פ/הרחוב/ הניקוז העירוני עפ"י תכנון יועץ האינסטלציה והנחיות העירייה.</p> <p>- עודפי מי הנגר כתוצאה מסופות קיצון אשר יוצרו בחלקה 3 אשר כיום בשלב הביצוע ינוקזו מבניינים 1, 2 ו-3 ומשטחי הפיתוח בתכנון יועצי האינסטלציה והנוף אל שוחות ניקוז מתוכננות בפניות הצפון מערבית והדרום מערבית של הפרויקט ומהן אל קו הניקוז העירוני ברחובות בול וגיסין.</p> <p>- בשטחים המגוננים תיושם אדמה גננית בעומק של כ- 0.6 מ' ובעלת חומר גרנולרי בעל פורוזיביות של כ- 30% כגון חצץ/טוף. שטחים אלו ישמשו כשכבת אוגר ראשוני.</p>



6.11	זיקת הנאה
	סימון בתשריט : זיקת הנאה
	במפלס הקרקע תינתן זיקת הנאה ברוחב 12.5 מ' כמסומן בתשריט למעבר הולכי רגל ורכבים. זיקת ההנאה תרשם הדדית עבור חלקה 6 בגוש 6366.

7. ביצוע התכנית

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

15 שנים



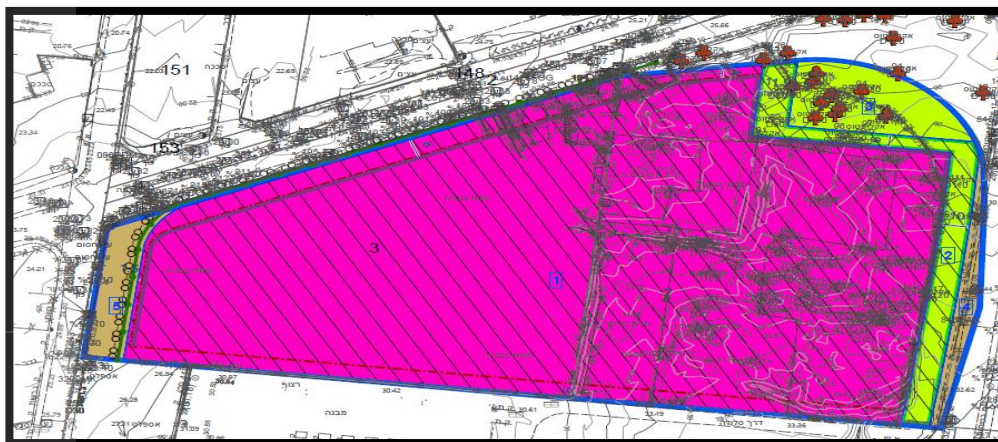
3 בפברואר, 2021

מספרנו : 4439-076

טבלת הקצאה לתכנית מס'

410-0650549

"מתחם אוליבקס" פ"ת





Konforti Raviv

Real Estate Appraisal

קונפורטי רביב

שמאי מקרקעין

2, Shilo st. Tel-Aviv / T.00-972-3-695-2020/F: 00-972-3-695-2035

רח' שילה 2, תל-אביב/טל. 03-6952020/פקס 03-6952035

טבלת הקצאה לתכנית 410-0650549 "מתחם אוליבקס" איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים – פרטי החלקות הקיימות

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין							
חתימת הבעלים	ייעוד תא השטח המוקצה	החלק ב-%	חלקים מוקצים	שם הבעלים הרשום	שטח תא השטח במ"ר	מס' תא שטח לפני התכנית	ייעוד החלקה המוגרש	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס' ד'
	תעסוקה	100%	1/1	רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	32,904	1	תעשייה	100%	<ul style="list-style-type: none"> מס' שטר 10591/1992/1 תאריך – 03/07/1992. מהות הפעולה: הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7. שם המוטה" הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4014 מיום 11.6.92 עמוד 3448 שטח של 1,495 מ"ר. מס' שטר 26941/1999/1 תאריך – 17/11/1999 מהות הפעולה: הערה בדבר אתר עתיקות. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4750 מיום 10.5.99 עמוד 3093. מס' שטר 42441/2017/01 תאריך – 23/10/2017 מהות הפעולה: העברת אזהרה סעיף 126. שם המוטב: עיריית פתח תקווה. הערות: התחייבות מיום 10.9.2017. 	רסקו חברה חקלאית ועירונית בע"מ	17,570	20,140	3		1
	שפ"פ			52000521	2,073	2				52000521					
	תעסוקה	100%	1/1	רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	32,904	1	תעשייה	100%	<ul style="list-style-type: none"> מספר שטר – 457/1982 – 12/01/1982 מהות הפעולה: הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19. המוטב: עיריית פתח תקווה. הערות: פורסמו בילקוט הפרסומים מס' 2774 מיום 24/12/1981 על חלק מחלקה זו (30.647 מ"ר). מס' שטר – 26941/1999/1 – 17/11/1999 מהות הפעולה: הערה בדבר אתר עתיקות. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4750 מיום 10.05.99 עמוד 3093. מס' שטר – 33900/2011/4 תאריך – 27/09/2011 מהות הפעולה: הערה. שם המוטב: ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה. הערות: חוב היטל השבחה. מס' שטר – 8882/2016/3 תאריך – 29/02/2016 מהות הפעולה: הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19. שם המוטב: עיריית פתח תקווה. הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7047 מיום 28.5.2015 עמוד 6089. 	רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	20,396	54,239	4		2
	שפ"פ			52000521	2,073	2				52000521					
	ש.צ.פ.	100%	1/1	עיריית פתח תקווה	1,541	3									
	דרך מאושרת	100%	1/1	עיריית פתח תקווה	595	4									
	דרך מאושרת	100%	1/1	עיריית פתח תקווה	853	5									
					37,966					37,966				סה"כ	



Konforti Raviv

Real Estate Appraisal

קונפורטי רביב

שמאי מקרקעין

2, Shilo st. Tel-Aviv / T.00-972-3-695-2020/F: 00-972-3-695-2035

רח' שילה 2, תל-אביב/טל. 03-6952020/פקס 03-6952035

