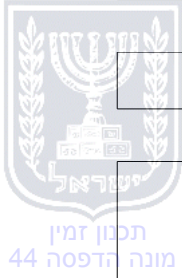


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0681643

מתחם קניאל, פתח תקווה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקווה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/10/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

17/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במתחם מפעל קניאל לשעבר הממוקם בקטע שבין רח' ז'בוטינסקי מדרום, רח' משה דיין ממזרח ורח' גיסין מצפון בעיר פתח תקווה. ייעוד הקרקע כיום הוא תעשייה, מסחר (חנויות מפעל), תרבות, בידור ופנאי כגון אולמות שמחה, מועדונים, מסעדות ועוד. בפועל השטח מתפקד כאיזור תעשייה ותעסוקה.

מטרת התכנית הינה הקמת מרכז תעסוקה, מסחר, קרית תקשורת, בילוי ופנאי. התכנית תתאים את הבינוי והשימושים המותרים בתחומה לתכנית המתאר קריית אריה של פתח תקווה.

התכנית מסדירה מעברי הולכי רגל, ושטחים פתוחים וכן, פעילות מסחרית, תעסוקה ועוד. במסגרת התכנית מוצעת הרחבת רח' משה דיין כהפקעה לצורך מעבר תשתיות, וכן רצועה נוספת עם זיקת הנאה למעבר הציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם קניאל, פתח תקווה

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0681643

שטח התכנית 62.466 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |           |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | פתח תקווה |
| קואורדינאטה X    | 187035    |
| קואורדינאטה Y    | 666784    |

### 1.5.2 תיאור מקום

קרית אריה, פתח תקווה  
בין רחובות ז'בוטינסקי, משה דיין וגיסיין.

### 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

| כניסה | מספר בית | רחוב          | ישוב      |
|-------|----------|---------------|-----------|
|       |          | גיסיין אבשלום | פתח תקווה |
|       |          | דיין משה      | פתח תקווה |
|       | 90       | ז'בוטינסקי    | פתח תקווה |

שכונה קרית אריה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6367     | מוסדר   | חלק           |                     | 207, 211          |

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 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 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   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000, למעט שינויים שנקבעו בתכנית זו. הוראות תכנית פת/ 2000 תחולנה על תכנית זו. | 4004               | 3167                    | 14/05/1992 |
| פת/ 2000 / 10     | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 / 10 ממשיכות לחול.                              | 4312               | 3682                    | 11/06/1995 |
| פת/ 1241 / א      | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241 / א ממשיכות לחול.                               | 4178               | 1393                    | 23/12/1993 |
| פת/ 1241 / 8      | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241 / 8 ממשיכות לחול.                               | 3478               |                         | 06/09/1987 |
| 410-0411132       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0411132. הוראות תכנית 410-0411132 תחולנה על תכנית זו.                          | 8843               | 5688                    | 06/05/2020 |
| פת/ 2000 / 2      | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 / 2 ממשיכות לחול.                               | 3478               |                         | 06/09/1987 |

## הערה לטבלה:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/ 2200 ועל תיקוניה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית המתאר הוראות תכנית זו עדיפות.

**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                 | תאריך יצירה       | עורך המסמך     | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                             |                   | עמי שנער       |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע              |                   | עמי שנער       |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | נספח מי נגר                 | 12: 38 11/02/2021 | לירן צור       | 11/01/2021  | 23                |          | מנחה  | ניהול מי נגר         |
| לא                  | סקר קרינה                   | 10: 12 13/05/2020 | משה נצר        | 21/04/2020  | 15                |          | מנחה  | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא                  | נספח תשתיות                 | 11: 59 10/11/2019 | ולנטינה אנטוני | 29/10/2019  | 11                |          | מנחה  | תשתיות               |
| לא                  | מסמך סביבתי                 | 13: 23 15/09/2019 | עמית טל        | 12/09/2019  | 15                | 1: 1     | מנחה  | איכות הסביבה         |
| לא                  | נספח אקלימי - הצללות ורוחות | 12: 30 07/03/2021 | עמית טל        | 04/03/2021  | 31                | 1: 1     | מנחה  | איכות הסביבה         |
| לא                  | נספח ביוב                   | 10: 30 25/11/2020 | ולנטינה אנטוני | 11/11/2020  | 1                 | 1: 1000  | מנחה  | ביוב                 |
| לא                  | בינוי - סכמה                | 15: 16 09/05/2021 | עמי שנער       | 09/05/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  | תשריט בינוי - חתכים         | 15: 16 09/05/2021 | עמי שנער       | 09/05/2021  | 4                 | 1: 500   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  | תשריט בינוי 2               | 15: 20 09/05/2021 | עמי שנער       | 09/05/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  | תשריט בינוי 1               | 10: 48 11/05/2021 | עמי שנער       | 11/05/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  | נספח ניקוז - תשריט          | 11: 42 06/05/2021 | לירן צור       | 07/09/2020  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | נספח ניקוז                  | 10: 39 25/11/2020 | ולנטינה אנטוני | 11/11/2020  | 1                 | 1: 1000  | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | מים                         | 10: 33 25/11/2020 | ולנטינה אנטוני | 11/11/2020  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | תשתיות               |
| לא                  | מצב מאושר                   | 14: 15 03/09/2020 | איתי זהבי      | 27/02/2020  | 1                 | 1: 1000  | רקע   | מצב מאושר            |
| לא                  | פיתוח נוף                   | 16: 53 23/12/2020 | ליאור וולף     | 23/12/2020  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | פיתוח סביבתי         |
| לא                  | נספח תנועה מנחה             | 09: 39 09/05/2021 | פטר ליבוביץ'   | 09/05/2021  | 1                 | 1: 1000  | מנחה  | תנועה                |
| לא                  | סקר עצים                    | 16: 26 01/12/2020 | אדיר אלווס     | 01/12/2020  | 17                |          | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח עצים בוגרים            | 16: 25 01/12/2020 | אדיר אלווס     | 01/12/2020  | 2                 | 1: 500   | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |

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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב   | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                  |
|----------------|------|----|---------------|-------------------------|--------|------|-----|-------------|-------------|------------------------|
|                | פרטי |    |               | ביג מרכזי קניות<br>בע"מ | הרצליה | ספיר | 1   | 073-2600544 | 073-2600426 | yaniv@bigcenters.co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב   | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                  |
|------|------------|---------------|-------------------------|--------|------|-----|-------------|-------------|------------------------|
| פרטי | יניב קוממי |               | ביג מרכזי קניות<br>בע"מ | הרצליה | ספיר | 1   | 073-2600544 | 073-2600426 | yaniv@bigcenters.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|-----------|---------------|--|-----------------|-----------|-----|------------|------------|------------------------|
|                | עורך ראשי | עמי שנער  |               | אמיר מן עמי<br>שנער,<br>אדריכלים<br>ומתכנני ערים | תל אביב-<br>יפו | אלון יגאל | 67  | 035621117  |            | office@mann-shinar.com |
| עורך משני      | מתכנן     | איתי זהבי |               | איתי זהבי<br>אדריכלים<br>בע"מ                    | הסוללים         | (1)       |     | 04-6456678 | 04-6555712 | itayzahavy@gmail.com   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

| מקצוע/<br>תואר            | סוג         | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב            | רחוב               | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                           |
|---------------------------|-------------|----------------|---------------|---|-----------------|--------------------|-----|------------|------------|---------------------------------|
| תנועה                     | יועץ תחבורה | פטר ליבוביץ'   | 18083         | פטר ליבוביץ'<br>מהנדסים<br>יועצים               | תל אביב-<br>יפו | הרכב               | 1   | 03-5624882 |            | office@ple.c<br>o.il            |
| פיתוח                     | יועץ נופי   | ליאור וולף     | 106777        | דן צור ליאור<br>וולף-אדריכלי<br>נוף             | הרצליה          | מדינת<br>היהודים   | 103 | 09-9510020 | 09-9510030 | lior@zur-<br>wolf.com           |
| יועץ<br>סביבה             | יועץ סביבתי | עמית טל        |               | אמפיביו בע"מ                                    | רמת גן          | היסמין רמת<br>אפעל | 1   | 03-7369972 | 03-5212175 | itay@amphib<br>io.co.il         |
| מדידה                     | מודד        | יאיר גרינוולד  | 545           | טכנולוגיות<br>מיפוי בעמ                         | רמת גן          | (2)                | 28  | 03-7527304 | 03-7520399 | ns_mppingt<br>@bezeqint.ne<br>t |
|                           | אגרונום     | יורם ווגשל     |               | יורם ווגשל<br>אגרונום                           | חיבת ציון       | הראשונים           | 3   |            |            | yoram.vagsha<br>l@gmail.com     |
| הנדסאי<br>אדריכלות<br>נוף | סוקר עצים   | אדיר אלוס      |               | "אדיר יעוץ<br>ופקוח נופי<br>בע"מ"               | חגור            | הנורית             | 102 | 03-9032190 | 03-9032190 | office@adir-<br>nof.co.il       |
| מהנדס<br>מים וביוב        | יועץ תשתיות | ולנטינה אנטוני | 91023         | א.ח. תכנון<br>ויעוץ בהנדסת<br>מים וביוב<br>בע"מ | פתח תקוה        | (3)                | 6   | 03-5706582 | 03-5706580 | valy@ah-<br>eng.co.il           |
| יועץ קרינה                | יועץ        | משה נצר        |               |   | חיפה            | שד הנדיב           | 9   | 04-8346724 | 04-8346724 | netzerm@net<br>vision.net.il    |
|                           | יועץ        | לירן צור       |               | צוק<br>הידרולוגיה<br>וסביבה בע"מ                | פתח תקוה        | נבטים (4)          | 10  | 03-5739754 |            | office@hydr<br>ology.co.il      |

(1) כתובת: קיבוץ הסוללים.

(2) כתובת: ת.ד. 10369.

(3) כתובת: רח מגשימים 6.

(4) כתובת: תא דואר 64 קרית אונו.





תכניון זמין  
מונה הדפסה 44



תכניון זמין  
מונה הדפסה 44

## 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

יצירת המסגרת התכנונית להקמת מתחם משולב של מסחר ותעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה, שצ"פ ודרכים.
- 2) הגדלת זכויות בנייה והוספת שימושים ותכליות.
- 3) קביעת הוראות בדבר בינוי, גובה מבנים ותכנית הבנייה.
- 4) הפקעת שטחים לשצ"פ, תשתיות ודרכים.
- 5) קביעת הוראות לשלבויות ביצוע.
- 6) קביעת הוראות להריסת מבנים.



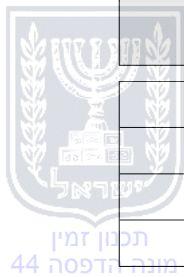
תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

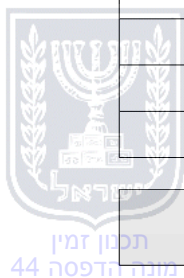
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



| יעוד            | תאי שטח  |
|-----------------|----------|
| שטח ציבורי פתוח | 602, 601 |
| דרך מוצעת       | 702, 700 |
| מסחר ותעסוקה    | 200      |

| סימון בתשריט         | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | מסחר ותעסוקה    | 200            |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | שטח ציבורי פתוח | 601            |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | דרך מוצעת       | 700            |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | שטח ציבורי פתוח | 602            |
| הנחיות מיוחדות       | מסחר ותעסוקה    | 200            |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח ציבורי פתוח | 602            |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת       | 702            |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מסחר ותעסוקה    | 200            |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח ציבורי פתוח | 602            |
| מבנה להריסה          | מסחר ותעסוקה    | 200            |
| מבנה להריסה          | שטח ציבורי פתוח | 602            |



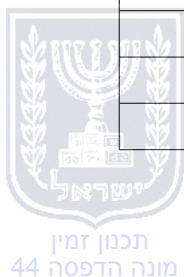
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד            | מ"ר              | אחוזים     |
|-----------------|------------------|------------|
| שטח ציבורי פתוח | 111.36           | 0.18       |
| תעשייה          | 62,355.5         | 99.82      |
| <b>סה"כ</b>     | <b>62,466.86</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

| יעוד            | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
|-----------------|------------------|--------------|
| דרך מוצעת       | 967.98           | 1.55         |
| מסחר ותעסוקה    | 57,986.53        | 92.83        |
| שטח ציבורי פתוח | 3,512.36         | 5.62         |
| <b>סה"כ</b>     | <b>62,466.87</b> | <b>100</b>   |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מסחר ותעסוקה   |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>תעסוקה- לרבות תעסוקה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, שטחים לירידים ותערוכות, אולפני טלוויזיה, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה/אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מלונאות, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, מרפאות ושירותים רפואיים ללא לינה, מבני תרבות, אולמי שמחות, מתקני תשתית, חניה וכן שטחים פתוחים ומגוננים למעבר הציבור.</p> <p>מסחר- מסחר קמעונאי, בילוי בידור ופנאי, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>מלונאות- מבנה המלונאות יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות. המבנה ימוקם בסמיכות לתחנה התת קרקעית המתוכננת של המטרו. במידה ויוחלט לפצל את מתקן האכסון המלונאי לשני מתקנים, ימוקם המתקן השני בסמיכות לתחנת הרכבת הקלה על ציר ז'בוטינסקי.</p> |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. יש להבטיח כי שימושים הקשורים בטיפול במזון יהיו על פני הקרקע לרבות שטחי שרות נלווים לעסקים אלו. יש להסדיר בהיתר בניה כניסות לעסקים וסילוק ראוי של האשפה. מתקני האיסוף של השפכים יבוצעו באופן שמאפשר גישה נוחה לטיפול בצנרת ובמתקני קדם הטיפול בהתאם להנחיות אגף התברואה. חשוב כי מתקנים אלו ימוקמו מחוץ למבנה.</p> <p>2. מפרידי שומן יוקמו במפלס הפיתוח שבקומת הקרקע בלבד תוך הסדרת גישה נוחה לתפעול.</p> <p>3. בשימושים כמו מסחר, משרדים, מסעדות ובתי אוכל, מלונאות ומעבדות- יש לקבל חו"ד מלשכת הבריאות הנפתית פתח תקווה טרם מתן היתרי בניה.</p>  |
| ב     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבנה המלונאות יתוכנן ע"פ טבלת תיירות מנחה. יובהר כי מס' יח"א הינו משוער וניתן יהיה לסטות ממנו בהתאם לרמת וסוג המלון. סטייה זו לא תחשב לסטייה ניכרת מתכנית.</p>   |
| ג     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. חומרי הגמר של המבנים יהיו בעלי קיום ארוך, כגון: חיפוי קשיח, חיפוי אלומיניום, קירות מסך מאלומיניום ומזכוכית, בטון חשוף וכו', כל החומרים יעמדו בתקני הבניה המתאימים לדרישות כיבוי אש ובטיחות.</p> <p>ב. שימוש בטיח יהיה במוקמות המאפשרים תחזוקה שוטפת ולצרכי הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים בלבד.</p> <p>ג. השילוט יהיה מעוצב ובשפה אחידה. פרטי השילוט, גודל ומיקום יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בנייה.</p>   |
| ד     | <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. חזיתות פעילות:</p> <p>(1) לאורך הרחובות משה דיין וז'בוטינסקי וכן בחזית הפונה למטרו, בקומת הקרקע של המגדלים הגובלים (כמסומן בנספח הבינוי) תקבע חזית מסחרית פעילה, בגובה עד 20 מ', ביחס למפלס רח' משה דיין בחלקו הצפוני של המתחם.</p>   |

- (2) לא יותרו חזיתות אטומות לאורך הרחובות הגובלים.  
 (3) מפלס הכניסה הקובעת לפרויקט נקבע ל-26.50+ והמשכי למפלס רח' ז'בוטינסקי ומתחבר לשצ"פ צפוני כמסומן עקרונית בנספח הבינוי ובנספח הנופי.  
 (4) בתחום התוכנית ישולבו מקורות אנרגיה מתחדשים.  
 (5) תשולב צמחייה בגגות, מרפסות ומעטפת הבניינים.

ב. שימושים מעל המסחר:

- (1) לאורך רח' משה דיין וז'בוטינסקי וכן סמוך למטרו יותרו מגדלים בגובה מירבי של 40 קומות (כמסומן עקרונית בנספח הבינוי).  
 (2) מעל יתר המבנים תותר הקמת קומות נוספות לשימושים נוספים (כמסומן עקרונית בנספח הבינוי).

ג. בינוי בתת הקרקע:

- (1) תחת כל שטח המגרש תותר הקמת 3 מרתפי חניה וכן שטחים תפעוליים לפריקה וטעינה, טכני, אכסנה וכו'.  
 (2) עקב הפרש המפלסים לאורך רח' משה דיין ביחס למפלס הקרקע הראשי של הפרויקט, חלק משטחי המסחר הם בפועל חלק ממפלס המרתף. שטחים אלה יהיו שטחים עיקריים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת.  
 (3) כניסות ויציאות למרתף מכיוון רחובות משה דיין וגיסין יתוכננו כך שיאפשרו רצף תנועה עבור הולכי הרגל במדרכות, תוך הפרעות מזעריות.  
 (4) לא יאושרו פתחי הוצאת אוויר או פתחי הכנסת אוויר אל תחום המדרכות העירוניות.  
 (5) חצרות שירות ושטחים תפעוליים יהיו תת קרקעיים או מקורים בחזית אחורית.

ד. דרך השירות בדופן המערבית של המתחם:

- (1) לאורך דופן המתחם המערבית, בין רח' ז'בוטינסקי ועד רח' גיסין, ממוקמת דרך שירות וחירום. לאורכה תותר גישה לרכב חירום בלבד. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה נכרת מהתכנית.

ה. חצרות שירות ושטחים תפעוליים:

- ימוקמו בתת הקרקע או במרווחים עורפיים מוסתרים. לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים.  
 ו. גישה לחנייות אופניים תתאפשר לא רק דרך כניסת המכוניות, במקרים בהם הגישה תהיה באמצעות מעלית עליה להיות בממדים המתאימים להסיע אופניים כאשר 2 הגלגלים על רצפת המעלית.

מחסומים בכניסות לחניונים יהיו מרוחקים מגבול רצועת הדרך על מנת למנוע הפרעת רכבים ממתנינים לשאר משתמשי הדרך.

ו. פיתוח נופי:

- תכנית פיתוח ונוף תאושר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.  
 (1) השטח שבין קו הבניין של החזית הקדמית לגבול המגרש, יתוכנן, יעוצב ויפותח בהתאמה לרחוב תוך שימוש בחומרי גמר ופרטים המשתלבים עם חומרי הגמר של הרחוב. שטחים אלה יתוכננו כטיילת רחבה ושביל אופניים, שיכללו שדרת עצים, ערוגות גינון, אזורי שהייה ומנוחה, אזורים להצבת שולחנות עבור בתי קפה וכיו"ב.  
 (2) בשטח התכנית תישמר תכסית פנויה של לפחות 15% להשהיית מי נגר וחלחול טבעי. יותר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

| 4.1   | מסחר ותעסוקה  |
|-------|---|
|       | <p>להקטין את שטח החלחול ע"י פתרונות החדרה באישור הידרולוג.<br/>(3) בחללים ציבוריים יינתן צל וחלקו ע"י צמחייה.</p>   |
| ה     | <p><b>זיקת הנאה</b><br/>בשטח המסומן בתשריט לאורך רח' משה דיין כזיקת הנאה, יותר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל עת.<br/>במתחם 3 זיקות הנאה צפון דרום ושתי זיקות הנאה מזרח ומערב. שבילים אלו יאפשרו מעבר הולכי רגל בשטחים פתוחים או מקורים.<br/>הזזת זיקות ההנאה בטווח של עד 20 מטר לא יהווה שינוי לתכנית.</p>  |
| ו     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b><br/>בתא שטח 200 באזור המסומן בהנחיות מיוחדות הינו חלק מרצועת תשתיות תת קרקעיות לטובת המתע"ן. בשטח זה תותר הפקעה תת קרקעית של השטח לטובת מעבר המתע"ן ובהתאם עם יזמי התכנית. בשטח זה יותרו כל השימושים וההוראות המפורטים בתת"ל 103.<br/>1. לבקשת בעל הקרקע או הועדה המקומית, רשאי מתכנן הועדה, בהסכמת הגורם המוסמך, לקבוע שעומקו של המפלס העליון יהיה גדול יותר מ-5 מטרים, ובלבד שלא יעלה על 10 מטרים.<br/>לא יקבע המתכנן כאמור אלא אם נוכח כי לא יהיה בכך כדי להכביד או למנוע את תכנון המטר, הקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.<br/>2. קבע מתכנן הועדה כאמור בסעיף קטן 1, יהיה עומקו של המפלס העליון לעניין תכנית זו כפי שקבע המתכנן, בכפוף לתנאים שקבע. הודעה על קביעת מפלס עליון כאמור תתפרסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון ותימסר למבקש, למהנדס הועדה המקומית ולמתכנן המחוז. קיבל מהנדס הועדה המקומית הודעה כאמור, יפרסם אותה באתר האינטרנט של הועדה המקומית.</p> |
| 4.2   | שטח ציבורי פתוח   |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b><br/>א. תא שטח 602 ישמש כיכר עירונית, שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי וחניות אופניים, שהיה ואיזורי התכנסות. מתקנים למנוחה והצללה, לרבות אוהלים ומבני קירוי ממברניים, מתקני נוי ואלמנטי מים, שירותים, ומקלטים ציבוריים.<br/>ב. תא שטח 601 ישמש כיכר עירונית, שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור חורשות ובוסתנים, מגרשים למשחק וספורט, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי וחניית אופניים, מתקנים למנוחה, שירותים ומקלטים ציבוריים, קיוסק, לא תותר חניה עילית. שטחי הבנייה יהיו 5% משטח השצ"פ.<br/>ג. תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים קטנים אשר ישולבו בפיתוח, וכל שימוש אחר הדומה במאפייניו לשימושים דלעיל ואין בו משום פגיעה באופיו של יעוד זה.<br/>ד. תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות חדשות בלבד אך תותר תחזוקה של תשתיות עליות קיימות.</p>   |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b><br/>א. גובה פני הקרקע בגבול השצ"פ והרחובות הגובלים בו לא יחרוג מ-0.5 + מ' ממפלס המדרכה הגובלת בו.<br/>ב. התכנון המפורט שיוגש לאישור מהנדס העיר יכלול את הנושאים הבאים: מפלסי הקרקע, שטחי חלחול והשהיית נגר עילי, אלמנטי הצללה, שבילי הליכה, שבילי אופניים, צמחייה, השקיה,</p>  |



| 4.2   | שטח ציבורי פתוח  |
|-------|--|
|       | <p>תאורה, שילוב עצים קיימים בתכנון.<br/>                     ג. חומרי גמר הפיתוח יהיו, ככל הניתן, מחומרים המתאימים לשפה התכנונית של האיזור וברמת פיתוח וגמר תואמים. יודגש השימוש באבן ובצמחיה.<br/>                     ד. השטחים הציבוריים הממוקמים על צירי הרוחב הירוקים (כמתואר בתשריט נספח סביבה ונוף בתכנית המתאר) יתוכננו תוך התאמה ויצירת רצף עם השטחים הפתוחים הסמוכים לאורך הציר.<br/>                     ה. מתקנים טכניים לא יותרו בשצ"פ אלא בתוך מבנים.<br/>                     ו. לא יאושרו פתחי הוצאת אוויר או פתחי הכנסת אויר אל תחום המדרכות העירוניות.<br/>                     ז. יש ליצור רצף נגיש בין השטחים הפתוחים השונים (זיקת הנאה, שצ"פ פיתוח לאורך המדרכות) מותאם להולכי רגל, אנשים עם מוגבלויות ורוכבי אופניים.<br/>                     ח. שצ"פ לאורך ז'בוטינסקי יכלול שביל אופניים.<br/>                     ט. בשצ"פ ובשטח פתוח בין הבניינים, בו יש שהות של אנשים, יתוכננו 50% שטחי הצללה (חלקו ע"י צמחיה) באופן אפקטיבי.<br/>                     י. שביל להולכי רגל ואופניים- ישמש לשביל אופניים, הולכי רגל וגינון. רוחב השביל לא יפחת מ- 5 מ'.<br/>                     יא. במגרש 601 יתאפשר מעבר רכב למגרש 200.</p> |
| ב     | <p><b>סביבה ונוף</b><br/>                     א. בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, מקומיים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף האופייני לאיזור. יושם דגש על נטיעות והצללה.<br/>                     ב. עץ לשימור בתחום השצ"פ וישמר בהתאם להמלצת סקר עצים ואגרונום.</p>   |
| ג     | <p><b>תשתיות</b><br/>                     תותר הקמה של תשתיות תת קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p>   |
| ד     | <p><b>אנטנות</b><br/>                     תאסר הקמת אנטנות ביעוד זה.</p>   |
| ה     | <p><b>הוראות פיתוח</b><br/>                     תא שטח 601 יתוכנן כחלק מפארק לינארי ציבורי ויקשר את אזור התעסוקה אל שאר רחבי העיר ואל שטחי פארק הירקון.</p>  |
| 4.3   | <b>דרך מוצעת</b>   |
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b><br/>                     א. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.<br/>                     ב. מעברים תת קרקעיים.<br/>                     ג. קווי תשתית תת קרקעיים.</p>  |
| 4.3.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b><br/>                     א. תכנון הדרכים יעשה בהתאם לחתכי הדרך העקרוניים בנספח סביבה ונוף בתכנית המתאר.<br/>                     ב. בכל המדרכות ישולבו עצים בגירים ליצירת צל.</p>   |



תכנון זמין  
 הדפסה 44



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 44

| דרך מוצעת                          | 4.3 |
|------------------------------------|-----|
| ג. הריצוף יהיה איכותי וברמה גבוהה. |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות |     |     | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית % מתא (שטח) | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                   |              | גודל מגרש (מ"ר) |                | תאי שטח | שימוש | יעוד |                        |                 |
|---------------|------------|-----|-----|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|--------------|-----------------|----------------|---------|-------|------|------------------------|-----------------|
|               |            |     |     |                                   |                   | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |              | גודל מגרש מזערי | גודל מגרש כללי |         |       |      |                        |                 |
|               |            |     |     |                                   |                   | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי        |                 |                |         |       |      |                        |                 |
| (6)           | (6)        | (6) | (6) | 3                                 | 40 (5)            | 123                | 70    | ) 430000 (4)      | ) 170000 (3) | ) 68000 (2)     | ) 192000 (1)   | 5000    | 57986 | 200  | תעסוקה                 | מסחר ותעסוקה    |
| (6)           | (6)        | (6) | (6) | 3                                 | 3 (5)             | 123                | 70    | 64000             | 10000        | ) 14000 (2)     | ) 40000 (1)    | 5000    | 57986 | 200  | מסחר ותעסוקה           | מסחר ותעסוקה    |
| (6)           | (6)        | (6) | (6) |                                   |                   | 123                | 70    | ) 10000 (4)       |              | (7) 2000        | (7) 8000       | 5000    | 57986 | 200  | מלונאות (אכסון מלונאי) | מסחר ותעסוקה    |
| (6)           | (6)        | (6) | (6) |                                   | 1                 |                    |       | 50                |              |                 | 50             |         | 880   | 601  | שטח ציבורי פתוח        | שטח ציבורי פתוח |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

א. בסמכות הועדה המקומית לנייד זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה לתת הקרקע, בלא שהדבר ייחשב שינוי לתכנית זו.

ב. קוי הבנין למרפתי החניה יהיו 0.

ג. זכויות והוראות הבניה בשצפ"ים יהיו ע"פ תכנית מתאר קריית אריה- 410-0411132.

ד. תתאפשר הסבה של עד 50% מסך שטחי החניה לטובת השימושים העיקריים הבאים: אולמות כנסים, אולפנים, בתי קולנוע, חדרי ספורט וכושר, בכפוף לאישור היחידה הסביבתית בעירייה. תנאי להסבת שטחי חניה כאמור הוא פתיחת הקו האדום לשימוש הציבור.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד עד 10% בין שימוש תעסוקה למסחר ולהיפך.

(2) 35% משטח עיקרי.

(3) שטח משותף לתעסוקה ומסחר לפי 40,000 מ"ר שטחי שירות לצורך תפעול, אספקה, מחסנים, חדרי מדרגות, חדר טרנספורמציה, ממ"מים, וכד'. 130,000 מ"ר שטח ל- 3 קומות לחניית בהתאם לתקן.

(4) יותר ניוד זכויות בין השימושים מלונאות ותעסוקה ללא חריגה מסה"כ המותר.

(5) לא כולל קומות טכניות.

(6) לפי תשריט.

(7) חושב לפי 200 יחידות למלונאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**6. הוראות נוספות**

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> | <p>תנאי להוצאת היתרי בניה:</p> <p>1. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500, הכוללת את כלל המבנים וזכויות הבניה במתחם ובאישור מהנדס העיר, לכל תחום התכנית או חלקים ממנה, אשר תכלול את הנתונים הבאים:</p> <p>א. העמדת מבנים, מרווחים בין מבנים, מפלסים סופיים, חזיתות וחתכים עקרוניים, חומרי גמר, פרטי פיתוח, עמודי תאורה, גדרות וקירות תמך, נטיעות, שתילה והשקיה.</p> <p>ב. בבקרת התכנון של כל מבנה יובטח כי הבקשה להיתר כוללת את הביסוס הנדרש למימוש מלוא הקיבולת של זכויות הבניה במבנה.</p> <p>ג. חזיתות פעילות לאורך רחובות משה דיין ורחוב ז'בוטינסקי.</p> <p>ד. הסדרת הכניסות למתחם לרבות הגישות מכיוון צפון (משה דיין וגיסין) ונגישות רגלית למתחם מהרחובות הסובבים.</p> <p>ה. חיבור ציר להולכי רגל בזיקת הנאה ברוחב מינימלי של 5 מטר המחבר בין תחנות רכבת להסעת המונים.</p> <p>ו. אישור תכניות התנועה והחניה ע"י אגף התנועה של הרשות המקומית, לרבות פיתוח החניון בשלבים, מענה לאזורי פריקה לשליחויות, וכן פתרונות האוורור ושחרור עשן באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים סביבו.</p> <p>ז. תשתיות מים, ביוב ופתרונות ניקוז יתואמו עם הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. תאום עם חברת חשמל בדבר העתקת תשתיות קיימות, במידת הצורך, הקמת חדרי שנאים וכיו"ב.</p> <p>ט. פתרונות פינוי אשפה בתיאום עם מחלקת התברואה של הרשות המקומית.</p> <p>י. חלוקה לתת-מגרשים, במידת האפשר, במתואם עם פתרונות החניה, הפיתוח הנופי ושלבויות הביצוע.</p> <p>יא. תכנית בינוי להקמת מתקן אכסון מלונאי תואם עם משרד התיירות.</p> <p>2. אישור נת"ע</p> <p>3. אישור איכות הסביבה.</p> <p>4. תיאום עם משרד הבטחון.</p> |
|  | <p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p>          | <p>פתרונות לניקוז והחדרת נגר עילי יבוצעו בהתאם לנספח הניקוז המנחה לתוכנית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בכפוף לאישור הידרולוג (אמצעות דו"ח הידרולוגי) ובתיאום המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז.</p> <p>הטיפול בנגר עילי יבוצע בהתאם להנחיות רשות המים, ההנחיות יועברו לאחר העברת תוצאות הסקרים (הסקרים ההיסטוריים, סקרי קרקע וסקר גז קרקע) שיבוצעו בתחום התכנית וביצוע סקר מי תהום בתיאום עם אגף איכות מים ברשות המים.</p>   |
|  | <p><b>6.3 חניה</b></p>                  | <p>החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>א. בתחום התכנית לא תתאפשר חניה על קרקעית.</p> <p>ב. תקן חניה יהיה בהתאם לתקן הנמוך התקף באזור א לעת הוצאת היתר בניה ובתחומי מגרש בלבד.</p>  |



|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.3 חניה</b></p> <p>ג. שיעור החניות שאינן מוצמדות לא יפחת מ- 30%</p>  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור ותיאום מול המשרד להגנת הסביבה על סיום וטיפול פעולות חקירת הקרקע ודרישות להמשך ניהול הסיכון.<br/>                 2. ככלל, עם הקמת השימושים המותרים לפי תכנית זו, יוגבלו פעולות הכרוכות בחומרים מסוכנים ביתרת שטח המתחם המשמש עדיין לתעשייה, כגון מפלסי רעש שלא יעלו על המותר לשימושים החדשים, פעולות צביעה, אחסנת דלקים ו/או חומ"ס, פליטות מזהמים, אשפה העלולה לגרום למפגעים סביבתיים וכיו"ב, באישור האגף לאיכות הסביבה.<br/>                 3. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דוח הצללה ורוחות.<br/>                 4. עבודות הקמה: יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקווה ובעמידה בדיני איכות הסביבה.<br/>                 מקורות זהום אויר וריח:<br/>                 א. תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום מול האגף לאיכות הסביבה והגשת מידע בהתייחס לאיכות אוויר מארובות וחניונים לרבות ארובות פליטה גבוהות, ניטור איכות אוויר (בחניון ובסביבתו), מערכות טיפול במזהמים ואספקת אוויר צח.<br/>                 ב. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת מידע בהתייחס לאיכות אוויר מארובות וחניונים.<br/>                 5. הצבת מתקנים על גגות- יותקן מסתור לכל המערכות הטכניות על הגג.<br/>                 6. צימצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח<br/>                 א. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי בניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת בניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.<br/>                 ב. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שותף ע"י הרטבה.<br/>                 ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות את חומרי הגלם למניעת פיזורם ברוח.<br/>                 ד. מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י האגף לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה.<br/>                 ה. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים.<br/>                 7. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת נספח פסולת בניין ליחידה הסביבתית.<br/>                 8. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור מרחקי קרינה ממתח עליון ע"י האגף לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.<br/>                 9. במידה ויעשה שימוש בחומרים מסוכנים בכמויות וריכוזים העולים על אלו שמוגדרים בתקנות חומרים מסוכנים, התשנ"ו 1996, יש לקבל היתר רעלים מהממונה כמופיע בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993.<br/>                 10. ביצוע סקר אקוסטי בהתייחס למקורות רעש כתנאי להיתר בניה.</p> | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p> <p>הבנייה תהיה בהתאם לתקן בנייה ירוקה מס' 5281 התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.</p>   | <p><b>6.5</b></p> |
| <p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, שתובא לאישור יו"ר הועדה המקומית כדן.</p>   | <p><b>6.6</b></p> |
| <p><b>6.7 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>  | <p><b>6.7</b></p> |



חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

ג. לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות, תעסוקה, תעשייה ומלאכה, מלונות, מבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי מתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים נמוכים מהמפורט להלן:

(א) קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

(ב) קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד תא"מ על עמוד: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

(ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

(ד) קו חשמל מתח גבוה על מצופה כולל שנאי על עמוד: 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

(ה) קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו: 20 מ' מציר הקו (ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת החשמל)

(ו) כבלי חשמל נמוך תת-קרקעיים: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

(ז) כבלי חשמל גבוה תת-קרקעיים: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

(ח) כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים: בתיאום עם חברת חשמל

(ט) ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ג. עבודות חפירה:

(א) לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

(ב) אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

(ג) לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

(ד) בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

ד. המרחק בין קווי מתח עליון למקום עם שהייה רציפה יהיה 33 מ' לפחות. אין לאפשר בבניה חדשה מיגון אקטיבי. במידה וקו מתח עליון יוטמן ניתן יהיה להקטין את מרחק ההפרדה



| חשמל   | 6.7 |
|--|-----|
| <p>הנדרש.</p> <p>ה.קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים</p> <p>ו. תכנית מפורטת תכלול התחייסות למיקום חדרי השנאה, בהעדפה למיקומם במתקנים תת קרקעים.</p>   |     |
| שמירה על עצים בוגרים   | 6.8 |
| <p>נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



| שמיירה על עצים בוגרים  | 6.8 |
|--|-----|
| <p>ג. מאוקלמים<br/>תכונות עצים שיש להימנע מהם :<br/>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.<br/>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.<br/>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.<br/>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים :<br/>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.<br/>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.<br/>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. רחבות* עירוניות פתוחות :<br/>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.<br/>*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>9. מגרשי חנייה :<br/>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל).<br/>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות<br/>תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p> |     |
| תשתיות   | 6.9 |
| <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי</p>   |     |



| תשתיות   | 6.9  |
|--|------|
| <p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>ה. כל הבניינים יחוברו למערכת הביוב.</p> <p>ו. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ז. תנאי לאישור תכנית תכנית יהיה אישור תאגיד המים והביוב.</p>                                      |      |
| בטחון ובטיחות  | 6.10 |
| <p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>ביטחון:</p> <p>א. נדרש סימון כלל המבנים אשר גובהם מעל 90 מטר מעל פני הים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810- בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו שתי תאורות L864- בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139)</p> <p>במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף חרום של חה"א 03-6067970/1.</p> <p>לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> |      |
| הפקעות לצרכי ציבור   | 6.11 |
| <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עריית פתח תקווה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>  |      |
| הריסות ופינויים  | 6.12 |
| <p>1. המבנים הקיימים באתר, כמסומן בתשריט, מיועדים להריסה.</p> <p>2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבבל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>                   |      |



## הריסות ופינויים

6.12

- ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. הריסת המבנים תבוצע בשלבים.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                    | התנייה   |
|----------|-----------------------------|--|
| 1        | קבלת היתר בניה ראשון בתכנית | פינוי חומ"ס ככל שקיים ברדיוס 50 מ' מגבול ההיתר.  |
| 2        | הוראות פקיעת תוכנית         | תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא הוצא היתר בניה מכוחה ל 40% לפחות מהשטח הכולל המותר לבניה בתוך 4 שנים מיום אישורה או שפג תוקפו של היתר שניתן מאחר ולא החלה הבניה לפיו. ככל שיפוג תוקפה של התכנית כאמור, זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית המתאר קריית אריה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו. |

### 7.2 מימוש התכנית

לא יאוחר מ-10 שנים מאישור התכנית

