

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0409573

פת/ 2200 / 7 מגדל אדגר - תוספת זכויות בנייה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/11/2020

להפקיד את התכנית

ליו"ר

30/06/2021

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

מגדל אדגר ממוקם בגבול אזור התעסוקה של קרית אריה, בין רחוב אפעל לכביש 4. התכנית קובעת תוספת זכויות להתאמה לתכנית המתאר של קרית אריה ובכך מחזקת הן את אזור התעשייה והן את החזית לכביש 4 הארצי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 410-0409573

שטח התכנית 8.860 דונם

סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
------------	--------------	-----

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

פתח תקוה

קואורדינאטה X

185771

קואורדינאטה Y

667196

1.5.2 תיאור מקום

צפון: חלקה 223; מזרח: רח' אפעל; דרום: חלקה 145; מערב: כביש 4

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	אפעל	35	

שכונה

קרית אריה וסגולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6194	מוסדר	חלק	224	

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 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
410-0411132	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2200 הוראות תכנית פת/ 2200 תחולנה על תכנית זו.	8843	5688	06/05/2020
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/ 2000	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	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



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				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	13/04/2021	יוסי סיון	11: 52 27/04/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	26/04/2021	עירד שרייבר	11: 47 27/04/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/07/2018	יוסי סיון	14: 36 09/02/2020	מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	28/10/2018	יוסי סיון	14: 21 11/11/2018	טבלת זכויות מאושרות	כן
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 200	1	11/11/2018	חיים כהנוביץ	12: 52 11/02/2021	נספח פיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		30	21/06/2018	אהרון מנירום	16: 46 19/01/2020	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	21/06/2018	אהרון מנירום	16: 47 19/01/2020	סקר עצים בוגרים תשריט	לא
איכות הסביבה	רקע		39	16/02/2020	דני מאיר	17: 26 16/12/2020	נספח סביבה	לא
איכות הסביבה	רקע		50	01/03/2020	רונית טורק	17: 33 16/12/2020	נספח מיקרו אקלים	לא
ניהול מי נגר	מנחה		14	26/01/2021	ארז גלבוץ	12: 26 28/01/2021	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	24/01/2021	ארז גלבוץ	12: 15 28/01/2021	נספח ניקוז	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
	פרטי			אדגר השקעות ופיתוח בע"מ	פתח תקוה	אפעל	3	03-6251400	03-9191911	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אדגר השקעות ופיתוח בע"מ	פתח תקוה	אפעל	3	03-6251400	03-9191911	

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	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
	מודד	משה פוגל	577	מ. פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	03-5796689	office@mfo el.co.il
	יועץ נופי	חיים כהנוביץ	19156	כהנוביץ חיים אדריכלות נוף	רמת גן	דב	8	03-6132165	03-7527684	haim@kahan ovi.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
	אגרונום	אהרון מנירום		לב גנים וגננים בע"מ	תל אביב- יפו	רש"י	50	03-6039861		aronmenirom@gmail.com
	יועץ	דני מאיר			רחובות	איזנברג	19			dany@allenv.co.il
	יועץ	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3			turkronit@gmail.com
	יועץ תשתיות	ארז גלבו		גלבו מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית (1)	3	09-9504021		erez@s-gilboa.co.il

(1) כתובת : תא חלוקה 12586.

תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

הקמת מגדל אחד ביעוד תעסוקה סה"כ 38 קומות (כולל קומות טכניות).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של תא שטח 101 מתעשייה לתעסוקה.
2. קביעת זכויות בנייה עילי ותת קרקעי עיקרי ושרות בתא שטח 101.
3. קביעת קו בניין אחורי עילי ותת קרקעי לכיוון השצ"פ וכביש 4 כמסומן בתשריט.
4. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
5. תוספת קומות עיליות ותת קרקעיות.
6. קביעת זיקת הנאה לציבור ע"פ המופיע בתשריט.
7. הריסת מבנים קיימים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעסוקה	101	בלוק עץ/עצים לעקירה
שטח ציבורי פתוח	201	זיקת הנאה
דרך מאושרת	301	חזית מסחרית
		מבנה להריסה
		קו בנין עילי
		קו דלק/נפט
יעוד	תאי שטח כפופים	
תעסוקה	101	
תעסוקה	101	
תעסוקה	101	
תעסוקה	101	
תעסוקה	101	
שטח ציבורי פתוח	201	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	242	2.73
שצ"פ	842	9.50
תעשייה	7,776	87.77
סה"כ	8,860	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	242.97	2.74
שטח ציבורי פתוח	838.54	9.46
תעסוקה	7,783.79	87.80
סה"כ	8,865.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

תעסוקה

4.1.1

שימושים

1. תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה אחרת
2. מחקר ופיתוח
3. דטה סנטר חוות שרתים (מוגדרת כשטח שירות)
4. משרדים
5. גופים פיננסיים
6. מכללות מקצועיות וטכנולוגיות
7. שימושים ציבוריים
8. שרותי בריאות
9. שרותים רפואיים ללא לינה
10. מבני תרבות
11. בילוי ופנאי
12. אולמי שמחות
13. מסחר
14. אולמות תצוגה
15. מכון כושר
16. ירידים ותערוכות
- לא יותרו חנויות כדוגמת סופר מרקט ודומיהם,
- לא יותר מבנה עצמאי על-קרקעי לשימוש חנייה,
- לא תותר תחנת תדלוק

4.1.2

הוראות

א

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תותר הקמת 38 קומות, כולל קומות טכניות.
 2. דרישות מערכת הבטחון:
- נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L 864 - בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.
- גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.
3. גבהי הקומות ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי השימושים (משרדים, מסחר).
 4. במסגרת קומת הקרקע הגבוהה תותר הקמת גלריה ו/או קומת ביניים חלקית במסגרת סה"כ השטחים המותרים בתכנית.
 5. ניתן יהיה להשתמש באלמנטים ארכיטקטוניים כגון קורות, תרנים אדריכליים ודומיהם, ובתנאי שלא יחרגו מהגובה המותר.

ב

הוראות בינוי

1. במקום ייבנה מגדל אחד. יותר שינוי במיקומו בתחום קווי הבניין, המיקום הסופי יקבע בהיתר הבנייה.
2. המרפסות יהיו שקועות (לא בולטות), ומשולבות במישור החזית. שטח המרפסות ייקבע בעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

4.1	תעסוקה
	הגשת היתר הבנייה. 3. יותרו קומת גלריה/ קומה חלקית /יציע אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחושבו במניין הקומות ולא יהיו סטיה ממסדר הקומות הקבוע בתכנית. 4. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: רחובות, שצ"פ, חתכים, מערכות התשתיות, מפלסים, חזיתות, פתחים, וחומרי גמר, פיתוח שטח וגינון. 5. גובה ה- 0.00 של המבנה/מבנים ייקבע בהיתר הבנייה. 6. עומק אדמה גננית מעל המרתף יהיה בעומק של 1.5 מ' במקומות המיועדים לבתי גידול עבו. נטיעות, בתי הגידול יהיו בעלי פרטי איטום וניקוז מדויקים. 7. יתווסף גינון בגג המגדל ועל גג הבנייה המרקמית, למעט באזור המערכות הטכניות. 8. חזיתות המבנים הפונות לכביש 4 יעוצבו תוך הקפדה על עיצוב אדריכלי ועל נצפותן הרבה מכביש 4 כחזית ראווה. 9. המסחר בקומת הקרקע יפנה לכיוון השצ"פ המערבי ליצירת דופן פעילה ותתאפשר כניסה לבנין ממנו. 10. קומה 6 הינה קומה טכנית סגורה, בעוד שהשטח הטכני בקומה הטכנית העליונה במגדל פתוח לשמיים בהתאם לסעיף 6.2 (7) לצורך איורור מערכות וכו', במידת הצורך ניתן להסתירן בקרוי קל כדוגמת פרגולות/מיצללות. 11. פיתוח התכנית ייקח בחשבון מעבר להולכי רגל, אופניים וכד' המהווים חלק מקישור מתחם הרק"ל "אם המושבות" אל קריית אריה מעל כביש 4. 12. סימון והארה מפני מכשולי טיסה יותקנו לפי הוראות תקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (בטיחות המשתמש) התש"ף 2019.
ג	מרתפים 1. יותרו עד 4 קומות מרתף. 2. גבהי קומות המרתף ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי חניה (כולל מתקני חניה), קונסטרוקציה, פריקה וטעינה, מערכות טכניות. 3. חדר טרנספורמציה ימוקם בתת הקרקע בלבד. 4. הפריקה והטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד ויקורו כחלק מהמבנה. 5. יותרו שימושי דטה סנטר חוות שרתים. 6. 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.
ד	תנועה 1. פריקה וטעינה יוסדרו בתחומי המגרש בקומת המרתף. 2. שינויים בהסדרי תנועה וחניה שיאושרו ע"י העירייה, למעט מיקום הכניסה והיציאה למתחם לא יהיו שינוי לתכנית זו. 3. שינוי במפלסי החניונים, במקומות החניה, והתאמות של הכניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט, למעט מיקום הכניסה והיציאה לחניון, לא יהיו שינוי לתכנית זו.
ה	זיקת הנאה



4.1	תעסוקה
	1. תובטח זיקת הנאה לפי המסומן בתשריט. 2. זיקת ההנאה תהיה לרווחת הציבור עבור תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. 3. שטח זיקת ההנאה בחלק המערבי הגובל לכביש 4 כ- 1,000 מ"ר (בחלק הצר רוחב חזית כ- 7.50 מ' ובחלק הרחב כ- 16.0 מ'). זיקת ההנאה לאורך רח' אפעל ברוחב של כ- 5.0 מ' בשטח של כ- 445 מ"ר. לכיוון דרום רוחב זיקת ההנאה כ- 5.0 מ' בשטח של כ- 445 מ"ר. סה"כ שטח זיקת ההנאה כ- 1,800 מ"ר. 4. תרשם זיקת ההנאה לכלל הציבור בספרי המקרקעין.
ו	עיצוב אדריכלי 1. יש להשתמש בחומרים בעלי קיום ארוך, שאחזקתם פשוטה ומאפשרת חזות נאה לטווח ארוך. 2. כל החומרים יעמדו בתקני הבניה המתאימים בדרישות כיבוי אש ובטיחות. 3. שימוש בטיח יהיה במקומות המאפשרים תחזוקה שוטפת ולצרכי הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים בלבד. 4. בגימור חזיתות המבנים יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים: אלומיניום, זכוכית ואבן. יותר שימוש בבטון חשוף ובתנאי שיעובד בצורה אדריכלית ובחזות של חומר גמור. כל שינוי/תוספת לחזיתות יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים של הבנין.
ז	עיצוב פיתוח ובינוי 1. שימושים מושכי קהל, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי מסחר ישולבו ככל הניתן בקומת הקרקע ויחשפו לחזית המרחב הציבורי כך שתיווצר דופן רחוב פעילה. 2. השטח הפנוי במגרשים לבניה, בין קו הבנין 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. 3. תכנון החניונים התת קרקעיים יאפשר ככל הניתן חיבור בין מגרשים שכנים לבין עצמם, וכן בינם לבין חניונים שיפותחו מתחת למגרשים ביעוד ציבורי, ובתנאי שהפיתוח הציבורי ישמר. 4. רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת קרקעיים ישתמשו במידת האפשר במרחב הדרך ולא יקטעו את רציפות המדרכות. 5. חצרות ושטחים תיפעוליים יופנו למירווחים האחוריים יוסתרו, ויהיו מקורים מכל הכיוונים לשם יצירת חזית אסתטית. לא תותר אחסנה במירווחים קדמיים. 4. תותר הקמה של תשתיות תת קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות. 5. תישמר חזית מגוננת לכל אורך החזיתות המערבית, הדרומית והמזרחית. 6. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהיו שטחי השהייה למי הנגר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים 1. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל. 2. מעברים תת קרקעיים ועיליים. 3. קווי תשתיות תת קרקעיים ועיליים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תכנון הדרכים יעשה בהתאם לחתכי הרחוב העקרוניים בנספח סביבה ונוף.

4.2

דרך מאושרת

2. בכל המדרכות ישולבו עצים רבים ליצירת צל.
3. הריצוף יהיה איכותי ברמה גבוהה.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

1. שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, מגרשים למשחק וספורט, שבילים ומעברים להולכי רגל לרבות גשר, שבילי אופניים, רחבות, אזורי משחק שהייה והתכנסות. מתקנים למנוחה והצללה, מתקני נוי, מתקני משחק וספורט פתוחים.
2. מדרגות, רמפות, מסלעות ופרטי פיתוח נוספים.
3. יותר שילוב של ריהוט גן, פרגולות, גופי תאורה ואלמנטים עיצוביים.
4. מבני עזר ומתקני תשתית ככל שיידרשו.
5. שטחי חלחול של מי נגר עילי.
6. תותר הקמה של תשתית תת קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות קיימות.
7. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא ביעוד זה.

4.3.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. לא תותר התקנת מתקני תשתית/ הנדסה ושנאים בעלי קרינה מייננת.
2. יותר שילוב ריהוט גן, פרגולות/הצללות, מתקני משחק וכושר, נטיעות, התווית שבילי אופניים והולכי רגל, שטחים מרוצפים ומגוננים, ספסלים, פחי אשפה, וכד', בהתאם לתכנית המתאר ליצירת ציר ירוק לאורך כביש 4.
3. גובה סופי של מפלסי הפיתוח ושילוב תכנון השצ"פ עם הסביבה ייעשו בהתאם לבינוי במגרש זה ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
4. יושארו שטחי חלחול של מי נגר עילי אשר ישמשו את שטח התוכנית כולה.
5. בתחום השצ"פ יפותח שביל הליכה ואופניים לאורך כביש 4 וחזיתות המבנים יתייחסו לשביל זה בתאום עם קו תש"ן ובהתאמה עם החלקה מצפון.

ב

עיצוב פיתוח ובינוי

1. גובה פני הקרקע בשצ"פ יהיה גובה פני קרקע טבעית
2. התכנון המפורט יכלול את הנושאים הבאים: מפלס הקרקע, שטחי חלחול והשהיית נגר עילי, אלמנטי הצללה, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקני משחק ונופש, צמחיה, השקיה, תאורה, שילוב עצים קיימים בתכנון.
3. חומרי גמר הפיתוח יהיו ככל הניתן מחומרים המתאימים לשפה התכנונית של האזור וברמת פיתוח וגמר תואמים. יודגש השימוש באבן ובצמחיה.
4. מתקנים הנדסיים עיליים יותר בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא ייקטעו רציפותו ואיכותו.
5. בשצ"פ תשולב צמחייה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, מקומיים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף האופייני לאזור. יושם דגש על נטיעות הצללה.
6. עצים בוגרים קיימים ישולבו בתחום השצ"פ וישמרו בהתאם להמלצות סקר עצים ואגרונום.
7. תאסר הקמת אנטנות ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא ביעוד זה.

תשתיות

ג

4.3

שטח ציבורי פתוח

בתחום השצ"פ הצמוד לכביש 4 עובר קו דלק של חב' תש"ן:

1. במקום שבו עוברים קווי דלק של החברה יש להשאיר רצועת בטיחות ברוחב שלא יפחת מ-7 מ' מכל צד של קו הדלק. רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק (להלן: "רצועות קווי הדלק" או "רצועות קו הדלק" לפי העניין).
2. ברצועות קווי הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים מעבירי מים, מבני דרך וכו'. כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועות קווי הדלק. בתחום רצועות הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.
3. יש להותיר את רצועות קווי הדלק פנויות ופתוחות ומוגדרות כשצ"פ על מנת לאפשר לחברה ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקווי הדלק הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כן, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי החברה, ואין להציב גדרות, מחסומים וכדו' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.
4. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקווי הדלק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-ימני	ציד-ימני	אחורי
תעסוקה	תעסוקה	101			44656										
תעסוקה	מסחר	101			2000										
תעסוקה	<סך הכל>	101	7776	46656	18662 (1)	32000 (2)	97318	1251.5	55	156.2 (3)	38 (4)	4	(5)	(5)	(5)
שטח ציבורי פתוח		201	842												
דרך מאושרת		301	242												

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. יותר ניוד שטח עיקרי ושירות שמעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך.

ב. יותר ניוד זכויות בנייה בין השימושים השונים.

ג. שטח מרפסות ייקבע בעת היתר הבנייה.

ד. קווי הבניין למרתפים יהיו 0.00 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 40% מהשטח העיקרי.

(2) מתוכם עד 200% מתא השטח, שהם כ- 15,552 מ"ר, שטחי שרות שאינם חניה.

(3) גובה יחסי 156.20 מ' = 170 + מ' מעל פני הים.

(4) כולל קומת קרקע וקומות טכניות.

(5) לכיוון צפון: 8.0 מ' לכיוון דרום: 5.0 מ', קו בניין למגדל 30 מ' לכיוון מזרח: 12.0 מ', קו בניין למגדל 16.0 מ' לכיוון מערב: 64.0 מ' מציר כביש 4.

6. הוראות נוספות**6.1****גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. תנאי למתן היתר בניה :
לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. בקשות להקמת עגורנים יש להפנות לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית ואין וודאות כי בקשה זו תאושר. עגורן יסומן בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
2. תנאי למתן היתר בניה :
שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה בדוא"ל. יש לוודא קבלת ההודעה במדור.
3. גובה מתקני עזר לבניה בתחום התוכנית לא יעלה על 210 + מטר מעל פני הים.
4. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית.
5. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנה הינו העברת תרשים עדות (AS MADE) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנה הסופי.
6. תרשים העדות יועבר אל רת"א עשרה (10) ימי עבודה טרם אכלוס המבנה.
7. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנה הינו העברת תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המאשר את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבינלאומיים.
8. תצהיר המהנדס יועבר אל רת"א, מיד עם הפעלת תאורת האזהרה ולא יאוחר מיום אכלוס המבנה.
9. חריגה או שינוי מגובה הבניה המותר בתכנית זו כפוף לאישור רשות התעופה האזרחית וצה"ל.
10. דרישות סימון המבנה המופיעות בסעיף זה יהיו תקפות במהלך 3 שנים מיום אישור התכנית. לאחר מועד זה נדרש יהיה לאשרר את דרישות הסימון ברת"א.

6.2**איכות הסביבה**

1. הבניה תעמוד בתקן ישראל 5281 לבניה שהשפעתה על הסביבה פחותה.
2. חדר שנאים : חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת, כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
3. המבנים ישלבו בתכנון צריכת החשמל שלהם אנרגיה ממקורות מתחדשים (כדוגמת אנרגיה סולארית, תאים פוטו-וולטאים וגנרטור המופעל על גז).
4. המבנים ישלבו אמצעים להפחתת אי החום העירוני. לפחות 20% משטח הגגות והקירות ישולבו גינות וצמחיה. כמו כן, בגגות, במעטפת ובפיתוח ישולבו חומרים שהשפעתם על אי החום העירוני קטנה. (חומרים בעלי כושר בליעה נמוך יותר לחום השמש כמו חומרים בגוון בהיר).
5. עבודות ההקמה יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקוה ועמידה בדיני איכות הסביבה.
6. פסולת מוצקה : תשתיות המאפשרות הפרדת פסולת בכל השימושים ובכל הפרדה בין פסולת ביתית לפסולת תעשייתית ופסולת אינרטיית והפרדה לשימוש חוזר של פסולת בנייה והריסה על פי מדיניות העיריה בנושא זה.
7. השטח הטכני בקומה הטכנית העליונה במגדל יהיה סגור ומוסתר בארבע חזיתות ופתוח לשמיים, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. שאר הקומות הטכניות יהיו בנויות.
8. גזי קרקע : יש לפעול ע"פ המפורט במסמך "הנחיות מקצועיות למיגון מבנים בפני חדירת גזי קרקע" הנמצא באתר המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

שמיירה על עצים בוגרים	6.3
1. עצים המסומנים לשימור : 1.1 העצים המסומנים לשימור ישולבו בתכנון. לא תותר כריתה או פגיעה כלשהיא בעץ או קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 1.2 קו בניין (לבניה וחפירת מרתף) מקצה הגזע של עץ לשימור לא יפחת מ 4.0 מ'. 1.3 כל עבודת בניה הקרובה 4.0 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות. במפרט השימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודה (מניעת פגיעה בשורשים בגזע ובנוף). כל הפעולות ייעשו בליווי אגרונום ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה. מונה הדפסה 57 1.4 עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להכין מפרט אגרונומי לשימור העצים. 2. עצים המסומנים לכריתה : על העצים המסומנים בתשריט כמיועדים לכריתה יחולו הוראות שייקבעו בהיתר הכריתה עפ"י הנחיות על ידי פקיד היערות כתנאי להיתר בניה. רישיון הכריתה יותנה במימוש ערך חליפי לעצים. 3. עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית : בעת ביצוע העבודות יש להגן על עצים בוגרים הקיימים בסמוך לגבול התכנית במידה וקיימים עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית, יש להגן עליהם בעת הביצוע לפי מפרט שימור שיוכן על ידי אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות. על מנת למנוע פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף. 4. נטיעת עצים חדשים : 4.1 נטיעות חדשות במרחב העירוני יתבצעו באמצעות עצים בריאים בגודל 9 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. יועדפו עצים נותני צל וחסכנים במים. 4.2 נטיעת עצים בשטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של כ- 1.5 מ' לעץ. 4.3 בעת תכנון נטיעות בתאי שטח בהם קיימים שימושים בתת הקרקע, ישמר בית גידול של 1.5 מטר ונפח מינימלי של 10 מ"ק, וינתן מענה לסוגיית האיטום האווירור והניקוז של בית הגידול. 5. תנאי למתן היתר בניה : 5.1 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 שידרש. 5.2 תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה" הוא קבלת רשיון לפי פקודת היערות. 5.3 תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה" הוא קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים בתא השטח.	
תשתיות	6.4
1. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית יהיה תת קרקעיים. 2. היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה.	
חניה	6.5
1. החניה תינתן בתחומי המגרש ותהיה תת קרקעית, בתחום התכנית לא תתאפשר חניה על	

6.5

חניה

- קרקעית. יש לאפשר חניית אופניים בשיעור 20% מדרישות החניה (של האופניים) מחוץ לבניין ובתחום המגרש כולל הגנה מפגעי מזג אוויר. חניה זו נועדה לשרת לקוחות או קהל מזדמן, למשך שעותיים, כולל נגישות מיידית ומבלי לגרום להפרעה לכניסה/יציאה לבניין.
2. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן הנמוך לאזור א לעת הוצאת היתר הבניה ובתחומי המגרש בלבד.
3. שיעור החניות שאינו מוצמדות לא יפחת מ 30%.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

1. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין שתובא לאישור יו"ר הוועדה המקומית כדן.
2. השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח תקוה

6.7

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.8

חשמל

- חדר שנאים יהיה משולב בבניין בתחום קווי הבניין. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.
- מיקום חדר השנאים יעשה בתאום עם חב' חשמל.
- חדר שנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש, לא תותר הפניית מבנה עילי של שנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחרת. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) יהיו תת קרקעיים.
- השטח בנוי קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. המקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תותר כניסת משאיות למגרש הפרטי לצורך פינוי אשפה. אופן פינוי האשפה יעשה בהתאם להנחיות אגף התברואה העירוני.
2. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתייה.
3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.
4. חיבור ניקוז המזגנים יתבצע למערכת ביוב או למערכת השקיה.
5. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
6. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכות התיעול.

6.10

ניהול מי נגר

1. התכנית נמצאת בתחום פשט הצפה של נחל ירקון. כל בניה בתחום פשט ההצפה של נחל הירקון תהיה מעל רום הצפה מחושב ל 1:100 שנה ובתיאום עם רשות הניקוז.
2. התכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרת מי תהום, תכנון ניהול מי הנגר יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1 ורשות המים התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
3. במידה ויש חשש לזיהום מי נגר בתחום התוכנית על היזם לקבל אישור משרד הבריאות לטיפול במי הנגר.

6.10

ניהול מי נגר

4. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים. לא תותר הפניית מי נגר לכביש או לשטחים מרוצפים.
5. תנאי למתן היתר בנייה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפיתרון הנגר על פי הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.11

הריסות ופינויים

- לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה על חשבון וע"י מבקש ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

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 בניה לפיו. ככל שיפוג תוקפה של התכנית כאמור, זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית המתאר לאתמ"מ קרית אריה יחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

עפ"י תכנית מאושרות פת/2000/ 10

יעוד	גוש	חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא שטח	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בנייה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה	6194	224	7,776	11,664	3,110.4	3,888	11,664	390%	55	4	2	4	4	6	כמופיע בתשריט	
שצ"פ	6194	224	842	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
דרך מוצעת	6194	224	242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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