

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0945139

456 סנטר - קרית אריה פתח תקוה - שלב ב

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

לפי תכנית אתמ"מ קרית אריה המאושרת מס תוכנית 410-041132, שטח התכנית ביעוד תעסוקה במתחם 5, בעצימות בניה של 400% אחוזי בניה עיקריים. התכנית מציעה תוספת של 5 קומות לפיתוח והעצמת בינוי בהתאמה לעקרונות תכנון לתכנית אתמ"מ קרית אריה 410-041132, לעניין שימושים וזכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

456 סנטר- קרית אריה פתח תקוה-שלב ב

מספר התכנית 410-0945139

1.2 שטח התכנית 8.572 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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	187258
קואורדינאטה Y	666803

1.5.2 תיאור מקום

המבנה בקרבת צומת הרחובות משה דיין והרכש

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	שמסון	7	

שכונה קריית אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6367	מוסדר	חלק		204

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
06/05/2020	5688	8843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0411132. הוראות תכנית 410-0411132 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	410-0411132
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה ממשיכות לחול.	החלפה	פת/ 2000
11/06/1995	3682	4312	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 10/2000 ממשיכות לחול.	החלפה	פת/ 2000 / 10
07/06/1998		4651	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 71/1241 ממשיכות לחול	החלפה	פת/ מק/ 71 / 1241
09/11/2020	1008	9203	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 410-0668764 ממשיכות לחול	החלפה	410-0668764



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה לאיתה לוטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה לאיתה לוטן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 04 09/12/2021	לאה לאיתה לוטן	31/01/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	16: 14 19/09/2021	לאה לאיתה לוטן	19/09/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מפה טופוגרפית	12: 38 25/02/2021	ליאוניד לייפמן	14/02/2021	1	1: 250	רקע	טופוגרפיה/תוכנית מצבית
לא	נספח מים ביוב וניקוז	12: 07 25/03/2021	יהושע פאפיש	25/03/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	פרשה טכנית	12: 08 25/03/2021	יהושע פאפיש	25/03/2021	11	1: 1	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח תנועה-1	09: 04 26/12/2021	בת שבע שושן	18/10/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה-2	09: 04 26/12/2021	בת שבע שושן	18/10/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה-3	09: 04 26/12/2021	בת שבע שושן	18/10/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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			אורן תומא החזקות בע"מ	ירושלים	התעשיה) (1	14	02-6783980	02-6783803	orentoma@gmail.com
	פרטי			ב.קרן נכסים	חיפה	(2)		04-8553136	04-8553437	bennyk@bks.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: התעשיה 14 ירושלים.

(2) כתובת: רח' קרית חיים חיפה ת.ד. 49.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ב.קרן נכסים	חיפה	(1)		04-8553136	04-8553437	bennyk@bks.co.il

(1) כתובת: רח' קריית חיים חיפה ת.ד. 49.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				ב.קרן נכסים	חיפה	(1)		04-8553136	04-8553437	bennyk@bks.co.il

(1) כתובת: רח' קריית חיים חיפה ת.ד. 49.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן		לאה לאיתה לוטן	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5614891		leita@mochly-eldar.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מומחה להידרולוגי ה	אקולוג	דוד זייטין		א.ד.טכנולוגיה	ירושלים	(1)	9	02-6536379	02-6536379	ed.technology@gmail.com
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832	לייפמן ליאוניד בע"מ	פתח תקוה	(2)		03-9310021	03-9310021	ll@ll.moded.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יהושע פאפיש		א.פפיש ושתי מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	(3)	5	03-6049672	03-6041125	ella@papish.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	בת שבע שושן		תדם	טירת כרמל	(4)	2	04-8577567	04-8577566	micha@tedem.co.il

(1) כתובת: רח' קוסובסקי 9, ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 3219.

(3) כתובת: רח' ברנדים 5, תל-אביב-יפו.

(4) כתובת: רח' האתגר 2, טירת כרמל.



מנהל הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 והעצמת בינוי בהתאמה לעקרונות תכנון לתכנית אתממ קרית אריה, 410-0411132, לעניין שימושים וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה בהתאם לתכנית המיתארית לקרית אריה, תכנית פת/2000.

2. קביעת זכויות בניה על קרקעות להתאמה לתכנית המיתאר לאיזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה.

3. מתן הנחיות בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית המיתאר קרית אריה, תכנית פת/2200.

א. הגדרת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע.

ב. קביעת גובה מירבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	תעסוקה	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעסוקה	1

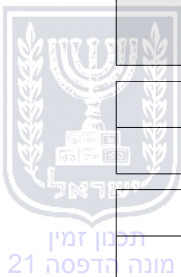
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	8,572.23	100
סה"כ	8,572.23	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	8,572.23	100
סה"כ	8,572.23	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, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, (לא יותרו שימושי תעשייה ושטחי לוגיסטיקה/אחסנה, בחזית קומת הקרקע הפונה לשצ"פ), מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שרותי בריאות, שירותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מבני חניה לאופניים, רחובות, דרכים, קווי תשתיות תת-קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>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. בגימור חזיתות המבנים יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים. יותר שימוש בבטון חשוף ובתנאי שיעובד בצורה אדריכלית ובחזות של חומר גמר. כל שינוי/תוספת לחזיתות יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים של הבניין. ה. חומרי הגמר ועיצוב החזיתות יהיו המשכיים לעיצוב המבנה המאושר בשלב א'. ו. חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה ייהיה טיפול ועיצוב בחזית החמישית (גג המבנה).</p> <p>ב</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. שימושים מושכי קהל, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי מסחר ישולבו בקומת הקרקע וייחשפו לחזית המרחב ציבורי והשצ"פ הקיים כך שתיווצר דופן רחוב פעילה. ב. השטח הפנוי במגרשים לבניה, בין קו הבניין של החזית הקדמית לגבול המגרש, יתוכנן, יעוצב ויפותח בהתאמה לרחוב. השטחים יתוכננו כטיילת רחבה שתכלול שדרת עצים, ערוגות גינון, אזורי שהייה ומנוחה, אזורים להצבת שולחנות עבור בתי קפה וכיו"ב. בשטח הנ"ל יעשה שימוש בחומרי גמר ופרטים המותאמים ומשתלבים עם חומרי הגמר של הרחוב. השטח לא יגודר ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה. ג. 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. ד. יותרו קומת גלריה/יציע ו/או קומות חלקיות כחלק מסך השטח המותר לבניה. קומות אלה לא ייחשבו במניין הקומות ולא יהוו סטייה ממספר הקומות הקבוע בתכנית. ה. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יופנו למרווחים האחוריים יוסתרו, ויהיו מקורים מכל הכיוונים לשם יצירת חזית אסטטית. לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים. ו. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
(3)	(3)	(3)	(3)	3	11	47 (2)	55	22290 (1)		8400	31388	8572			תעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	3	11	47	55	(4)		1400	2900	8572	קומת הקרקע	מסחר	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. יותר להעביר עד 10% מזכויות בניה עיקריות ושרות מיעוד מסחר ליעוד תעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:




(1) 15,400 מ"ר עבור חניון + 6890 מ"ר שטחים טכניים.

(2) כולל קומה טכנית סגורה.

(3) לפי התשריט.

(4) זכויות בניה לחניות יהיו מסך זכויות הבניה לתעסוקה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר..

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח על ידי הוועדה המקומית. 2. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תמוכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. 3. תכנית הפיתוח תכלול גישה לפינוי האשפה. 4. חדרי אשפה ימוקמו בחלק מהמבנה בתת הקרקע.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תהיה תת קרקעית רמפת הכניסה והיציאה של החניונים התת קרקעיים כולל מישור סיום הרמפה יהיו בתחומי המגרש ולא יקטעו את רציפות המדרכה.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. 3. 20% משטח הגג הפנוי יהיה גג ירוק 4. פרויקט יעמוד בתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>א. רעש-השימושים באזור התעשייה יידרשו לנקוט באמצעים למניעת רעש באופן שכלל מקורות הרעש מכל המפעלים באזור התעשייה יעמדו בדרישות תקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן, כלפי קולטיה הנמצאים באזור מגורים. ב. שפכים - בתחומי המפעלים' תעשה הפרדה בין שפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים, תמלחות, ותשטיפים ממשטחי התפעול. כל זרם יטופל בנפרד ויסולק לאיזור פינוי מאושר. שפכים יוזרמו למערכת הביוב הציבורית לאחר קדם טיפול בשטח המפעל ובהתאם לדרישות התקנות וחוקי העזר של העירייה ו/או תאגיד המים. ג. איכות אוויר - לא יותרו בכל שטח התכנית, תעשיות ומפעלים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח. מקורות האנרגיה שיותרו לשימוש הם גז, סולר, חשמל ואנרגיה סולרית. תעשיות בעלות פוטנציאל ליצירת אבק או פליטת מזהמים לאוויר, יידרשו בהקמת מערכות לשאיבה וסינון מזהמים מהאוויר בשטחי הייצור. ד. פסולת - הפסולת באזורי התעשייה תמוין לסוגיה: פסולת אורגנית רטובה, פסולת תעשייתית יבשה, פסולת המיועדת למחזור ופסולת רעילה ומסוכנת. כל סוג פסולת ייאסף ויטופל בכלי אצירה נפרדים בתחומי המגרשים. אצירת פסולת אורגנית תהיה במתקנים סגורים ומקורים</p>	<p>6.4</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>עם סידורי שטיפה וקירור לפי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה . אצירת פסולת נוזלית ופסולת רעילה תעשה בכלי אצירה מתאימים ומעל מאצרות אטומות.</p> <p>ה. ניקוז - תעשה הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז נגר עילי נקי, ומערכות ניקוז ואיסוף תשטיפים ממשטחי תפעול ושטחים במפעלים העלולים להיות מזוהמים. הנגר העילי מגגות, ינוקז באמצעות מרזבים וצנרת ניקוז תת- קרקעית, ויסולק אל מערכת הניקוז הציבורית.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה: הגשת סקר זיהום קרקע לאגף איכו"ס בעירייה</p> <p>ז. עבודות ההקמה: יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקווה ובעמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>ח. אקוסטיקה: תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר:</p> <p>א. אקוסטיקה לא תותר הצבת מתקנים גלויים על הגגות אלא בקומה טכנית או במבנים אקוסטיים.</p> <p>ב. 20% משטח הגג הפנוי יהיה גג ירוק.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה בדיקת פוטנציאל יצור החשמל ע"י תאים פוטו וולטאים של המבנה.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר סיכונים מקו 161 לקומות הנוספות.</p> <p>ה. לא תותר הצבת מתקנים גלויים על הגגות אלא בקומה טכנית או במבנים אקוסטיים.</p> <p>לחילופין ניתן לתכנן השתקה של 5 דציבל לפחות ולבנות קירות גבוהים סביב הציוד, או לתכנן השתקה של 10 דציבל ולהציב מעקות גג בלבד שיסתירו את הציוד.</p>	
חשמל	6.5
<p>חדרי שנאים:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תחנות ההשנאה ימוקמו, בתחומי המגרש ובתת הקרקע</p> <p>4. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>א. ניקוז המגרש יעשה ע"י חיבור לקו עירוני קיים העובר ברחוב הרכש.</p> <p>1. מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחלחול.</p> <p>2. יש לתת פתרון תקני לגלישת עודפי מי נגר אל צירי הניקוז העירוניים.</p> <p>3. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול, אלא לביוב או למערכות ההשקיה בלבד.</p> <p>4. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>5. במידה ויש חשש לזיהום מי נגר בתחום התכנית על הזים לקבל את אישור משרד הבריאות לטיפול במי נגר.</p> <p>6. חצרות המגרשים יתוכננו להשהיית כמות המשקעים בשטחי הגינון שבכל תא שטח. תותר הזרמת עודפי נגר לשצ"פ לצרכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת הפיתוח סביב המבנים.</p> <p>7. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים</p>	



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. 8. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכדי בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גננית.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.7</p>
<p>א. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ב. כל תוספת קומות ושינוי קווי בניין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.8</p>
<p>1.תנאי למתן היתרי בנייה הוא אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת. כל בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן, והמאושרים ע"י יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של הזם. 2.תנאי למתן היתר בנייה, הגשת תכניות ביוב המתייחסות למערכת הביוב המרכזית, ע"פ חוק הביוב, שתביא בחשבון בין היתר את הסמיכות לבארות בסביבה, ותבטיח מניעה ומיגון מפני חדירה של שפכים לתוך בארות במקרה של תקלה. 3.תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום קומת הקרקע, העמדת המבנים, כניסות ויציאות לרכב,תכנון החניה וכיו"ב עם אגף אדריכלות בהתאמה למגמות תכנון בקריית אריה. 4.הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתר השטח הבלתי מבונה. כמו כן יפורטו השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון. 5.הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר מידע נתונים ופתרונות למניעת מפגעים סביבתיים: א.ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. ב.שפכים - כמויות מרביות לפי הרכב, סוג ופרקי זמן, בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל. ג.איכות האוויר שיעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא. ד.מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. ה.פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי חוק עזר לפתח- תקוה (מניעת זיהום אויר), התשמ"ח 1988. ו.אחסון קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונאלית אסטטית. 6.ניקוז ותיעול:</p>	

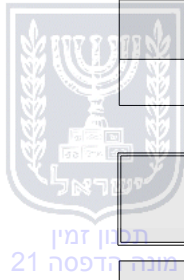




תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>יש להגיש תכנית פיתוח עם פתרונות השהיה למי נגר לאישור מח תיעול. ב.ביצוע מתקני החדרה באישור של משרד הבריאות בלבד. ג.ניקוז המגרש יעשה ע"י חיבור לקו עירוני קיים העובר ברחוב הרכש. 7. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר סיכונים מקו 161 לקומות הנוספות בתכנית זו. 8.נת"ע לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המטרו אלא בתיאום עם נת"ע. יש לתאם מתן היתרי בניה עם נת"ע.</p>	



תשתיות	6.9
<p>א.בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. ב. לא תאושר בניה כל שהיא בשטח התוכנית אלא אם כן יתואמו קודם תשתיות הניקוז,ביוב,ואספקת המים עם מהנדס העירייה. ג.התשתיות בתחום התוכנית תהיינה תת-קרקעיות. ד.בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים 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. ה.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ו.תברואה : 1.תותר כניסת משאיות למגרש לצורך פינוי אשפה.</p>	



6.10	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
-------------	-----------------------------

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 הבניה לפיו. ככל שיפוג תוקפה של התכנית כאמור, זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית המתאר קריית אריה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21