

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0817429

משה דיין 6

מרכז

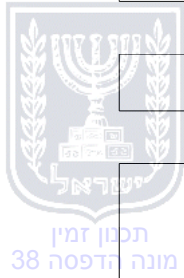
מחוז

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

התכנית ממוקמת בתחום מרכז תעסוקה מטרופוליני בעיר פתח תקווה בצומת הרחובות משה דיין ורחוב הרכש ובסמיכות לציר ז'בוטינסקי, בקרבת תחנות מתע"ן.

התכנית הינה חלק ממהלך תכנוני דו שלבי, כאשר בשלב הראשון יועתקו תשתיות עירוניות/ציבוריות לצורך הקמת 4 קומות מרתף שישרתו את שני השלבים וכן יוקמו 3 קומות על קרקעיות בהתאם להיתר בניה מכוח תכניות תקפות ובשלב השני ימומשו זכויות הבניה מכוח תכנית 410-0411132.

מטרת התכנית היא לפתח ולהעצים את הבינוי והפיתוח במגרש בהתאם למדיניות ולזכויות שנקבעו בתכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליטני משני קרית אריה פת/2200 ע"י הריסת הבינוי הקיים והקמת מגדל תעסוקה חדש בעל 30 קומות הכולל קומות מסד בשימוש מסחרי מלווה רחוב ומרכז יבואן.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



משה דיין 6

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

410-0817429

מספר התכנית

5.030 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

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 187198

קואורדינאטה Y 666712

1.5.2 תיאור מקום

דרום - גוש 6367 חלקה 166 יעוד : מבנים ומוסדות ציבור
 צפון - גוש 6367 חלקה 193 יעוד : דרך מאושרת
 מזרח - גוש 6367 חלקה 187 יעוד : תעסוקה ודרך מאושרת
 מערב - גוש 6367 חלקה 213 יעוד : דרך מאושרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה פתח תקוה**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	דיין משה	6	

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		155, 187

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/ 1241 /43 א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241 /43 א ממשיכות לחול.	4581	217		04/11/1997
פת/ 1241 /57	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241 /57 ממשיכות לחול.	4540	4367		03/07/1997
פת/ 1241 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241 /8 ממשיכות לחול.	3478			06/09/1987
פת/ 1241 א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241 א ממשיכות לחול.	4178	1393		23/12/1993
פת/ 2000	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	4004	3167		14/05/1992
פת/ 2000 /10	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 /10 ממשיכות לחול.	4312	3682		11/06/1995
פת/ 1225	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1225 ממשיכות לחול.	1160			18/02/1965
פת/ 1225 /3	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1225 /3 ממשיכות לחול.	1316			10/11/1966
פת/ 1225 /5	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	1452			23/05/1968

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית פת' / 1225 / 5 ממשיכות לחול.				



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				רחל יונגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		26	29/10/2020	שי אלדד	11: 44 25/11/2020		לא
אדריכלות	מנחה	1: 500		06/12/2021	רחל יונגמן	19: 28 28/12/2021		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	15/02/2021	דוד פפיש	17: 23 17/03/2021	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 200	1	15/06/2022	שמעון צוק	10: 20 22/06/2022	תכנית ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		22/06/2022	שמעון צוק	10: 24 22/06/2022	חו"ד הידרולוגית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		31/05/2022	הגר צור	10: 17 22/06/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 500		13/06/2022	אלכסנדרה גוסובסקי	11: 39 13/06/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/10/2021	אורן ברגמן	12: 04 22/02/2022		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	חברת המזרח לאחזקות בע"מ		חברת המזרח לאחזקות בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	94	03-5373223		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חברת המזרח לאחזקות בע"מ		חברת המזרח לאחזקות בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	94	03-5373223		

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
	עורך ראשי	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000		taba_team@m-y-s.com
	יועץ סביבתי	שי אלדד		אמפיביו בע"מ- ייעוץ, תכנון וניהול פרויקטים בתחומי	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	09-7369972		amit@amphibio.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אורן ברגמן	0	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541014		orenb@data map.com
	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי		אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954		sandra@ama v.net
אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	דוד פפיש		א. פפיש ושות' יפו	תל אביב-	ברנדיס	5	03-6041125		Office@papis h.co.il
הידרולוגיה	יועץ תשתיות	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydr ology.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	הגר שחר		סטודיו צורה בע"מ	תל אביב-	אבן גבירול	17	03-7743969		shachar@zur architects.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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**

לפתח ולהעצים את הבינוי בתחום התכנית בהתאם למדיניות ולזכויות שנקבעו בתכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליטני משני קרית אריה פת/2200.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת מבנה קיים.

2. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה בהתאם לתכנית מתאר קרית אריה, 410-0411132 , פת/2200.

3. קביעת זכויות בניה על קרקעיות להתאמה בהתאם לתכנית מתאר קרית אריה, 410-0411132 , פת/2200.

4. מתן הנחיות בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית מתאר קרית אריה, 410-0411132 , פת/2200 ובהתאם לשינויים המותרים. לפי סעיף 62.א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

5. קביעת גובה מירבי בהתאם לסעיף 62א(א) (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

יעוד		תאי שטח
תעסוקה		301
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	תעסוקה	301
חזית מסחרית	תעסוקה	301
להריסה	תעסוקה	301
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תעסוקה	301

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	5,030	100
סה"כ	5,030	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	5,088.26	100
סה"כ	5,088.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעסוקה	
4.1.1 שימושים	
(1) מעל מפלס הכניסה הקובעת : 1. משרדים, מוסדות פיננסיים, תעסוקה לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, תעשייה אלקטרונית, אחסון מידע טכנולוגי, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה/אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים. 2. שירותי בריאות, שירותים רפואיים לרבות מרפאות, מכונים, מעבדות ובתנאי שלא תותר לינה בלילה. 3. מכללות מקצועיות וטכנולוגיות. 4. שימושי מסחר, הסעדה, תרבות, בילוי ופנאי, כולל אולמות שמחה ומועדונים, מכוני ספורט לרבות בריכות שחייה. 5. בקומת קרקע וקומות המסד : מרכז יבואן : מכירה/אחסנה ושרות לרכבים, אולמות תצוגה לרכבים, מתחמי טרייד אין ושטחים לירידים ותערוכות, שטחי אחסנה לרכב, מוסך ושירותי רכב. 6. שימושים נלווים לשימושים העיקריים.	
(2) מתחת למפלס הכניסה הקובעת : 1. שימושים נלווים למרכז היבואן, כגון : שירותי רכבים, שטיפת רכבים, שטחים לוגיסטיים, שטחי אחסנה לרכבים ולחלפי רכב, מתקנים הנדסיים ותשתית. 2. חניה.	
4.1.2 הוראות	
א הוראות בינוי	
1. הקמת מגדל משרדים בן 28 קומות מעל שתי קומות מסד בגובה של עד 20 מ' ממפלס הכניסה הקובעת וקומה טכנית גבוהה. בקומת הקרקע תוקם חזית מסחרית או חזית ציבורית פעילה שלא תיפחת מ' 6 גובה. 2. יותרו קומת גלריה, יציע ו/או קומות חלקיות אשר שטחן יכלל בסך השטח המותר לבנייה. 3. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות ולא יהוו סטייה ממספר הקומות הקבוע בתוכנית. 4. חזיתות מסחריות יופנו לכיוון רחוב משה דיין. 5. 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. 6. השטחים הפנויים, כפי שתוארו בסעיף 4, יתוכננו כטיילת רחבה שתכלול שדרת עצים, ערוגות גינון, אזורי שהייה ומנוחה, אזורים להצבת שולחנות עבור בתי קפה וכיו"ב ככל הניתן. 7. רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת קרקעיים לא יקטעו את רציפות המדרכות. רמפות חניונים תת קרקעיים יתוכננו בנסיגה מגבול המגרש שלא תפחת מ- 5 מ' מקו מגרש. 8. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בעת עריכת תכנית עיצוב אדריכלי. 9. יותר אלמנט אדריכלי אופקי בולט מחזית הבניין בצורת גגון, פרגולה או אלמנט עיצובי אחר. השטח המקורה מתחת לאלמנט, לא יחשב במניין שטחי הבנייה וחישוב התכסית. 10. גג קומת המסד יפותח מתוך ראיית היותו חזית חמישית הנצפת מהבניינים הסובבים. 11. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יופנו למרווחים האחוריים יוסתרו, ויהיו מקורים מכל הכיוונים. לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים. 12. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד.	

4.1

תעסוקה

12. תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.
13. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה.

ב

עיצוב אדריכלי

1. בגימור חזיתות המבנים יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים שאחזקתם פשוטה ומאפשרת חזות נאה לטווח ארוך : אלומיניום, זכוכית ואבן.
2. יותר שימוש בבטון חשוף ובתנאי שיעובד בצורה אדריכלית ובחזות של חומר גמר. כל שינוי/תוספת לחזיתות יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים של הבניין.
3. כל החומרים יעמדו בתקני הבנייה המתאימים בדרישות כיבוי אש ובטיחות.
4. פיתוח המגרש יכלול רצף של עצי צל לאורך הרחובות הסובבים את המגרש.
5. חומרי הריצוף והתאורה יהיו אחידים באופן המבטיח המשיכות ורציפות למרחב הציבורי.
6. יותר התקנת שילוט בחזיתות המבנה על רח' משה דיין ורח' הרכש בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

ג

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. מספר הקומות המקסימלי כמופיע בסעיף 5.
2. ניתן יהיה להשתמש באלמנטים ארכיטקטוניים כגון קורות, מעקות, תרנים אדריכליים ודומיהם, ובתנאי שלא יחרגו מהגובה המותר.

ד

מרתפים

1. בתחום המסומן בתכנית לתחום רצועת מתע"ן תת קרקעי, תותר בנייה במפלס התת הקרקע עד לעומק של 15 מטרים ממפלס הקרקע באישור הוועדה לתשתיות לאומיות, ובהסכמת הגורם המוסמך כהגדרתו בתת"ל 103.
2. על אף האמור בסעיף 1, הבנייה במפלס תת הקרקע בתחום המסומן תחום רצועת מתע"ן תת קרקעיתיה בהתאם לתת"ל 103 המאושרת ובהיקף ובעומק שייקבע בה ועל פי התנאים שייקבעו בה.
3. קו בניין תת קרקעי בגבולות המגרש תוך שמירה על שטח חלחול כנדרש.

ה

חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש
2. לא תותר חניה עילית בשטח המגרש.
3. החניה תהא בהתאם לתקן חניה לעת מתן הוצאת היתר בניה.
4. ניתן יהיה להתקין מתקני / מכפילי חניה בתת הקרקע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעסוקה	תעסוקה	301	5030	28408				60	132	30 (3)	4	6	5	7	4	1000
תעסוקה	מסחר		5030	1800												
תעסוקה	<סך הכל>		5030	(1) 30208	13350	(2) 17900										

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:

(1) ניתן לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד 2,500 מ"ר.

(2) במידה וישתנה תקן חניה, ניתן יהיה להמיר שטח מרתף חניה לשימושים עיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטחים עפ"י פת/2200 עבור חלקה 155 באחוזי בניה של 620% ועבור חלקה 187 420%..

(2) בהתאם להוראות תכנית פת/2200, זכויות הבניה יכללו שטחי שירות בתת הקרקע של עד 200% משטח המגרש בנוסף לשטחי חניה ועד 4 קומות..

(3) 30 ק' + קומה טכנית..

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למתחם. התכנית תקבע הוראות מחייבות לעניין:

1. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב.
2. כניסות למגרש והסדרי תנועה, הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי איזורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
3. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת ומפלסי הפיתוח, גובה קומות, יפורטו מפלסי קומות המרתף, ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של גושי המבנים בתכנית.
4. סימון זכות מעבר לתשתיות בתחום התכנית.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית עיצוב ופיתוח.
2. הגשת מסמכים סביבתיים לאישור האגף לאיכות הסביבה בהתאם להנחיותיו.
3. קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחי להקמת עגורנים ולהתקנת סימון יום ולילה לבטיחות טיסה.
4. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
5. הריסת מבנים כמסומן בתשריט תהיה ע"י ועל חשבון מבקש ההיתר.
6. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח ומתן היתר בניה במגרשים החופפים בציר המטרו יהיה תיאום מול נת"ע.
7. במגרשים הגובלים/חופפים לציר המטרו, לא יאושר היתר בניה המשנה קווי בניין אלא אם אינו פוגע בהקמת רצועת המטרו ובהפעלתו. הקלות בקווי בניין יתואמו עם נת"ע.
8. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שבוצע תיאום עם נת"ע בשלב תכנית ההיתר.
9. תיאום לו"ז לביצוע עם נת"ע.
10. תיאום עם נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.
11. הבטחה והוכחה חישובית לשביעות רצון נת"ע, ובהתאם להנחיית נת"ע שיופצו מעת לעת, שתכנון המבנה מעל תוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא פנייה זו עקב כריית המנהרות.
12. הקמת עוגנים לתוואי המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע לזם התכנית, בחזית הגובלת עם תוואי המטרו. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתן. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר המטרו בסמיכות בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה.
13. לצורך מימוש זכויות הבניה וכתנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית, נדרשת העתקה של תשתיות עירוניות/ציבוריות. בעל היתר הבניה יעתיק, ככל שהתשתיות לא הועתקו קודם לכן, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום המתאים שיאושר על פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות.

6.3

איכות הסביבה

1. אקוסטיקה:

א. השטח הטכני בקומה הטכנית העליונה יהיה סגור ומוסתר בארבע חזיתות ופתוח לשמיים, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

ב. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי, כולל שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרידי רעש לבין שימושים רגישים, על פי דרישות האגף לאיכות הסביבה.

2. עבודות הקמה: יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקווה ובעמידה בדיני איכות הסביבה.

3. מקורות זיהום אויר וריח:

שמירה על איכות האוויר בחניון: הקצאת מקומות חנייה ייעודיים ומועדפים לכלי רכב מעוטי פליטות מזהמים בחניונים, ארובות פליטה גבוהות, ניטור איכות האוויר בחניון ובסביבתו, ואספקת אוויר צח ממקור מרוחק ממקורות זיהום.

4. קרינה אלמ"ג:

א. במידה וקו חשמל 161 לא יוטמן ויועמס מעבר למותר לבניה במרחק של 20 מ' מציר קו החשמל ידרש מיגון למבנה. הפתרונות וההנחיות יהיו על פי הוראות המשרד להגנת הסביבה.
ב. ככל שיידרש מיגון למבנה כאמור בהוראות סעיף 1 לעיל, יכלול היתר הבניה רישום הערה בדבר מיגון המבנה בנסח רישום המקרקעין בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. לאחר הטמנת קו חשמל 161 או במידה שלא יהא צורך בהערה, תמחק ההערה מנסח רישום המקרקעין.

5. עבודות הקמה:

יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקווה ובעמידה בדיני איכות הסביבה.

יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקווה ובעמידה בדיני איכות הסביבה.

6. חדר הטרנספורמציה יהיה תת קרקעי בתיאום ובאישור חברת החשמל.

7. תנאי לאישור רשיון עסק, לעסק הדורש שהיית אנשים ממושכת בחזית דרך רבין, יהיה סקר קרינה מקו 161 העובר ברחוב זה.

8. ינתנו פתרונות לפליטות של מקורות ריח וזיהום אויר מעל גג העליון ככל שניתן ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה.

9. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור האגף לאיכות הסביבה. המסמך יכלול פתרונות למניעת רעש וזיהום אויר מהפרוקיט לסביבה וכן פתרונות לשפכים תעשייתיים.

10. לא תותר הצבת מתקנים לצידוד על הגג בצורה גלויה אלא בקומות טכניות או במסתורים אקוסטיים.

11. מפלסי הרעש במרחק 1 מ' מפתחי האיוורור של החניונים לא יעלה על 65 דציבל.

12. החצר התפעולית תתוכנן בתת הקרקע או במבנה סגור.

13. תותקן תשתית להצבת מתקני טעינה חשמליים ב 100% מהחניות. 30% מהחניות יכילו עמדות עגינה לרכב חשמלי. הכל בהתאם למדיניות העיריה.

14. 30% משטח הגג הפנוי ממערכות ומתקנים יהיה מגונן, ניתן לשלב צמחיה במעטפת, להפחתת אי החום העירוני.

15. במבנה ישולבו אנרגיות מתחדשות. תנאי להיתר הבניה יהיה בדיקת פוטינצאל יצור החשמל מתאים פוטו וולטאים במידה ויותקנו על המבנה.

16. יש לעשות שימוש בחומרים וטכניקות להפחתת ספיגת חום ולהפחתת אי החום העירוני

17. יש לנטוע עצים בוגרים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

איכות הסביבה	6.3
18. יש לשאוף למקסימום פיתוח ירוק על המגרש על פי המתווה הבא: -בשטחים שאינם חניה יינטע עץ בוגר אחר לכל 75 מ"ר. -בחניות עיליות יינטע עץ בוגר אחד לכל 4 מקומות חניה.	
בניה ירוקה	6.4
הבינוי יעמוד בת"י 5281 בדירוג 2 כוכבים לכל הפחות.	
חלוקה ו/ או רישום	6.5
1. רישום תצ"ר יהיה תנאי לתעודת גמר : לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק. 2. אי התאמה בשטחים המדודים בן השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
חשמל	6.6
1. חדר שנאים : א. חדר שנאים או מיתוג ימוקמו בתיאום עם חברת החשמל והועדה המקומית. ב. ישמרו מרחקי בטיחות על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. ג. תכנון החדר יהיה על פי עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006. 2. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. 3. לפני תחילת ביצוע תשתיות נדרשות למימוש התכנית, כגון תשתיות תקשורת, ייערך תיאום עם חברת החשמל. 4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה, או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 6. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
1. הנחת מערכות המים והביוב יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה. 2. כל הבניינים יחוברו למערכת הביוב. 3. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 4. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכת תיעול. 5. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים. 6. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ודרישות תאגיד הביוב של היחידה הסביבתית ברשות המקומית ומשרד בריאות, ועל פי חוק.	
ניהול מי נגר	6.8
1.ההבהבה בהתאם להנחיות תמ"א 1 היתר הבניה יכלול את מגוון הפתרונות הנדרשים להשהיית מי נגר המבטיח קליטת נגר ושחרור איטי דרך מאגר השהייה לפי הנחיות המופיעות	

6.8

ניהול מי נגר

- בנספח הניקוז המהווה חלק מסט המסמכים של תכנית.
2. מתקני השהייה לטיפול בנגר העילי ימוקמו בתחומי המגרש. יש לתת מענה לכמויות הנגר על פי הנחיות הקבועות בחוק ובהתחשבות בדרישות הרשות המקומית.
 3. ניקוז האתר יתבצע באמצעות קולטנים ושיפועים מתאימים אל מערכת ניהול מי נגר להשהיית מי נגר בשטח הפרויקט.
 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.
 5. עודפי נגר מהתכנית יופנו אל הרחוב למערכת תיעול העירונית.
 6. בתכנון דרכים, שבילים וחניות בתחומי שטח תב"ע ישולבו רצועות של שטחים מגוננים או מונח הדפסה 38 תכנון זמין מונה הדפסה 38
 - חדירים סופגי מים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 7. בשלב קבלת ההיתר הבנייה יש לתכנן תכנית מפורטת למערכת ניהול מי נגר, הכוללת נפחי השהייה, מימיהם, פרט ומיקומם במגרש. יש להטמיע את התכנית המפורטת בתכניות האינסטלציה, אדריכלות ופיתוח.
 8. לעת היתר הבניה יש לקבל את האישור מהנדס הועדה המקומית עבור התכנון המפורט של פתרון ניהול נגר.
 9. מפתן הכניסה למרתף החנייה יהיה בגובה אשר יבטיח מניעת כניסה מי נגר עילי שמקורם מחוץ לשטח תב"ע.
 10. מרתפי המבנה עלולים להימצא בשכבת מים תת-קרקעיים ודרוש להקפיד עש אטימות המבנה בפני חדירת מים ואבטחת מעברי הקיר של צנרת, איטומם לחלוטין.
 11. יש לתכנן את שיפועי הפיתוח כך שיפנו מים הרחק מבסיס המבנה.
 12. יש לתכנן קו גרוויטציוני להוצאת עודפים בזמני סופות קיצון מכל האזור ייעודי לטיפול במי גשמים לניקוז העירוני ובמידה ולא ניתן לבצע קו גרוויטציוני סילוק עודפי הנגר יבוצע ע"י תא שאיבה.

6.9

פסולת בניין

1. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר יפנו לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. הבינוי יכלול תשתית המאפשרת הפרדת פסולת לשימושים שבתחומו בהתאם לצורך.
3. על המוסד לפנות את הפסולת התעשייתית באופן עצמאי.

6.10

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- רשות תעופה אזרחית:
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
 3. בתחום התכנית אין לתת הקלה מהגבהים שהוגשו לאישור רת"א. הגבהים הינם מירביים משרד הבטחון:
 1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.
 2. נדרש סימון המנופים בהתאם לדרישות משרד הביטחון.
 4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש

6.10

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין וודאות שבקשה זו תאושר.
5. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.

6.11

תשתיות

1. כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים.
2. כל שינוי של קווים קיימים עיליים יהיה לקווים תת קרקעיים.
3. בתחום גבול מסדרון תשתיות ת"ק, כמסומן בתשריט, תותר זכות מעבר לטובת עיריית פתח תקוה לצורך טיפול ואחזקה בתשתיות העירוניות התת קרקעיות הקיימות בלבד בתיאום מראש מול בעלי הקרקע.

6.12

חומרי חפירה ומילוי

יוצג פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חומרי החפירה, הצגת שלביות ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, תוכניות למניעת מטרדי אבק בעת חפירה וסילוק העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת, על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו לאישור היחידה הסביבתית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ככל שלא יוצא היתר בניה מכח התכנית בתוך 4 שנים מיום אישורה או שיפוג תוקפו של היתר שניתן מכח תכנית זו מאחר ולא החלה בניה לפיו, תוקף התכנית המפורטת יפקע והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו לפי ס' 6.1 (3.3) לפת/2200.