

5 נושאים וחלקות:

נושאים: 6361
 חלקות: 175, 190, 195-225
 238 -- 248, 321, 322, 406, 407
 חלקי חלקות: 11, 12, 68, 90, 92, 97, 98, 132, 133, 136, 139, 140,
 143-145, 148, 191, 226, 227, 236, 319, 320, 323, 329, 331,
 393, 394, 404, 416, 457

6 שטח התכנית:

53.88 דונם.

7 בעלי הקרקע:

עיריית פתח – תקווה, מדינת ישראל ואחרים.

8 יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה.

9 עורך התכנית:

ב.איזנברג ב.שרמן אדריכלות בע"מ
 רח' יגאל אלון 159 ת"א מיקוד 67443
 טל': 03-6956831, פקס: 03-6956859.

10 יחס לתכניות קיימות:

יחס התכנית לתכניות קיימות
 תכנית זו הינה תכנית מתאר מפורטת שמיספרה פת/1256/10 ויחולו עליה הוראות של תכנית תמ"מ/12/3 ו-תמ"מ/2/12/3 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר פת/1256 ולתכניות מפורטות מס' פת/1256/5, פת/1256/5 א' ולתכנית מיתאר מס' מח/113 (להלן התכניות הקיימות). במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הקיימות יהיו הוראות תכנית זו גוברות ומחייבות.

11 מטרת התכנית:

- א. קביעת אזור למרכז תחבורתי/עירוני משולב.
- ב. קביעת אזור מסחרי.
- ג. קביעת אזור מיוחד (כולל 2 מגדלים למשרדים ודיור מוגן בהיקף של 200 יח"ד).
- ד. קביעת שטח לתחנת רכבת/או לתחנה לאיסוף נוסעים והורדתם, תת קרקעית.
- ה. קביעת מעבר להולכי רגל לתחנת הרכבת הקלה.
 - ו. הרחבת דרכים וביטול דרכים.
 - ז. קביעת הוראות וזכויות בניה.
 - ח. קביעת זכויות מעבר.
 - ט. קביעת הוראות לשלכיות ביצוע.
 - י. מבנים להריסה.

פרק ב' - חלוקה לאזורים, רשימת תכליות והנחיות בניה:

1. מרכז תחבורתי/עירוני משולב-מתחם א', (תתי מתחמים - א, 1א, 2א, 3א)

א. כללי:

השטח הצבוע בתשריט כמטים אלכסוניים באפור על רקע תשריט, מיועד למרכז תחבורתי/עירוני משולב.

מתחם א' במרכז התחבורתי/העירוני המשולב -

כולל תתי מתחמים כלהלן: א, 1א, 2א, 3א.

ב. תכליות ושימושים:

מרכז תחבורתי/עירוני משולב ישמש:

1. למתחם למסופי אוטובוסים עירוניים ובינעירוניים.
 2. לתחנת רכבת/או לתחנה לאיסוף נוסעים והורדתם, תת קרקעית.
 3. מרתפי חנייה.
 4. שטחי מסחר.
 5. שטחי משרדים.
 6. שטחי שרות.
 7. שטחי גינון על הגגות.
- הכל עפ"י נספח בינוי ונספח תנועה וחנייה.

1. מסופי אוטובוסים עירוניים ואוטובוסים בינעירוניים:

התכליות המותרות יהיו: תחנות אוטובוסים, עמדות המתנה לאוטובוסים, מוניות שרות ומוניות מיוחדות (ספיישל), דרכי גישה ורמפות, גישות ושטחי המתנה לנוסעים, משרדים ואזורים לצורך תיפעול תחנות האוטובוסים ושטחים ציבוריים לשרות הנוסעים.
מסופי האוטובוסים יופרדו משטחי הפרוייקט האחרים על ידי קירות זכוכית עם דלתות כניסה לשטחי המסוף וכד'.

2. אולם תחנת רכבת תת קרקעית:

התכליות המותרות יהיו - אולמות נוסעים, שירותים נלווים ואזורים לתפעול תחנת הרכבת, אזור טכני, מעברים תת-קרקעיים ועיליים, עד 200 מ"ר שטחי מסחר לשרות הנוסעים כגון, מזנון, חנות עיתונים וכד'.

3. מרתפי חנייה:

התכליות המותרות יהיו - אזורי חנייה, כולל חניון חנה וסע / חנייה ציבורית ל-700 מקומות חנייה מעברים לשרות הצבור, תחנת מוניות, (מוניות שרות ומוניות ספיישלים), אזור חנייה למוניות, שטחי מסחר, שטחי תפעול, פריקה וטעינה, מתקני חשמל ותקשורת לרכבת הקלה בשטח של עד 500 מ"ר ומתקנים הנדסיים. (חדרי טרנספורמציה, תקשורת, מיזוג אויר וכד').

4. שטחי מסחר: התכליות המותרות יהיו - חנויות מסוגים שונים, בנקים, משרדי דואר, בתי קולנוע, אולמות בידור ושמחה, מסעדות, בתי קפה, חנויות, מועדונים ומשרדים, אולמות תצוגה, אולמות ספורט, מרכזי כנסים, מכללות, בית כנסת ושטחים ציבוריים וכד'.

5. שטחי משרדים: התכליות המותרות יהיו - משרדי תקשורת, מחשבים, משרדי מקצועות חופשיים למיניהם, מרפאות, משרדי חברות וכד'.

6. שטחי שרות: התכליות המותרות יהיו - שטחי אחסנה, מחסנים, מעברים, אזורים למערכות ומעברי תשתיות ולפונקציות טכניות וכד'.

7. שטחי גינון בהיקף של לפחות 20% משטח גנות מבנה המרכז התחבורתי, בסמוך לאזור המיוחד (מתחם ב).

2. אזור מיוחד (מתחם ב')

א. כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בכתום כהה.

ב. תכליות: התכליות המותרות יהיו

בקומות המסד: יותרו שטחי מסחר, אולמות תצוגה, אולמות כנסים, מרפאות, משרדים, שטחי שרות וכד'.

שטחי גינון על גג קומות המסד.

בקומות המרתף - אזורי תנייה, שרותים הנדסיים וטכניים, דרכי גישה. (זכויות מעבר) וכד'.

בקומות העליונות - מגדל לדיוור מוגן לקשיש - עבור כ-200 יחיד בשטח של עד 60 מי"ר ליחידה שטחי התכנסות, אולמות, מרפאות, שטחים לסגל העובדים, שטחים ציבוריים, מעונות, מלונית וכיוצ"ב.

- מגדל למשרדים - שטחי משרדים, בתי רופאים, מרכזי בריאות ורפואה, משרדי חברות, משרדי מקצועות חופשיים, אולמות כנסים וכיוצ"ב.

3. אזור מסחרי (מתחם ג')

א. כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אמור מיועד לאזורי מסחר ומשרדים.

ב. תכליות: התכליות המותרות יהיו - חנויות מסוגים שונים, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה, משרדים, מכללות, וכד'. חנייה בקומות מרתף ובקומת קרקע, אחסנה, שטחי שרות ומתקנים למערכות.

4. אזור משולב למסילת ברזל, תחנת רכבת ודרך:

א. כללי:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום עם נסים אלכסוניים מרוסקים

בחום ומותחם בקוים מרוסקים באפור (כמוגדר בתכ. מח/113).

ב. תכליות

1. מיועד, למעבר דו-מפלסי בין שטח דרך, מסילה, תחנת רכבת, רציפים, מעברים עיליים ותת קרקעיים.

2. רצועת מסילת הברזל מיועדת למסילות ברזל, מבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, לרציפים ומעברים תת קרקעיים/עיליים, להקמת גשרים, מנהרות, יציאות חרום, למתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, לתיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שרות, לגדרות, מחסוניים, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסוני רכבת, העתקת והסדרת קווי תשתית, חפירה ומילוי למפגשי מסיכה ודרך - רב מפלסית, הסתעפויות, וכן מתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמול ומתקני חשמול. מבני בקרה לחשמול, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסיכה ברזל או בקשר אליה המהווה חלק בלתי נפרד ממנה

3. בשטח המיועד למסילת ברזל יותר גם התכליות הבאות:

קווי חשמול להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכות היתחה, קווי חשמול המחברים את תחנות השנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמול וקווי חשמול עיליים או תת קרקעיים.

4. בשטח המיועד למסילת ברזל תותר גם הקמת תחנת רכבת עפ"י הוראות תמ"מ 23. לרבות

תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם, ואולם מבנים ומתקנים הדרושים להבטיח לציבור הנוסעים ברכבת רמת שירות נאותה מבחינת בטיחות, נוחות ונוחיות. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לתפעול המסילה והתחנה או בקשר אליהן והמהווה חלק בלתי נפרד מהן, משרד עובדי התחנה, מבנה שליטה ובקרה וכל בניה או שימוש אחר הדרוש לתפעול תחנת הרכבת ובכלל זה: רציפים, סכסכים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגנועים, מסחר, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים ומעליות.

5. אזור משולב לרכבת הקלה ודרך:

א. כללי

השטח המסומן בתשריט בצבע חום תחום בקו שחור עם קוים אלכסוניים

בשחור ובצהוב בכיוונים הפוכים.

ב. תכליות

1. מיועד לתכליות עפ"י תכ"מ תמ"מ 12/3 ו-תמ"מ 2/12/3, למעבר בין שטח, דרך, מסילות, תחנות רכבת, מעברים עיליים ומעבר הולכי רגל תת קרקעי כולל מסחר, שיחבר בין המרכז התחבורתי לתחנת הרכבת הקלה ולמזרקות של רחוב אורלוב ומתקני דרך וכן כל האלמנטים הנדרשים לתפעול הרכבת הקלה.

פרק ג' – הוראות התכנית:

1. כללי-

- א. נספח הבינוי הכולל את צורת הבינוי ומערך המתחמים ותתי מתחמים שבו, הינו נספח מנחה והאלמנטים המחייבים בו הינם:
- 1) מגבלות השטח המפורטות בנספח הבינוי ואשר להן תוקף מחייב, כל שינוי בהם יהייה באישור הועדה המקומית.
 - 2) מיקום מסופי האוטובוסים, מעבר תתייק לתחנת הרכבת הקלה ומיקום התחבורות לתחנת הרכבת הפרברית. יתאפשרו שינויים במיקום באישור הועדה המקומית.
 - 3) מיקום המגדלים באזור המיוחד – מגדל צפוני-דיוור מוגן לקשיש, מגדל דרומי-משרדים.
 - 4) רוחב מדרכות ברח' אורלוב בחזית התכנית לא יפחת מ-5 מ'.
- ב. נספח התנועה הכולל את מערך התנועה בדרכים העוטפות את המתחם ובתחום התכנית עצמה, את מסופי האוטובוסים, את הקשרים לתחנות הרכבת הפרברית והרכבת הקלה וכן כל מערך החניה, הינו נספח מנחה וכולל את תחום מסופי האוטובוסים, מערך התנועה העקרוני של האוטובוסים, כולל מיקום גישות למערכת הרחובות הסובבת דמוסי הנסיעה המתוכננים (מיקום גישות לרכב פרטי מהרחובות המכבים, וכך כוכבא למתחם א' ו-ב'; וגישה לחנייה לרכב דו-גלגלי מרחוב אורלוב. שינויים בנספח התנועה באישור משרד התחבורה לא יהיו שינוי לתכנית.
- ג. המרכז התחבורתי יאפשר שימוש כל מפעילי התחבורה הציבורית, המאושרים ע"י משרד התחבורה ובאישור עיריית פתח תקוה.
- ד. מתחמי ביצוע:
- 1) תינתן אפשרות לבניית הפרוייקט בשלושה מתחמים עצמאים :- מתחם א' – מרכז תחבורתי/עירוני משולב, מתחם ב' – אזור מיוחד, מתחם ג' – אזור מסחרי, מתחם א מחולק לתתי מתחמים א1; א2; א3. מתחם א1 יבוצע בשלב ראשון כאשר מתחמים א2' ו-א3' יבוצעו בהתאם לזמינות קרקעית. מתחמים ב' ו-ג', סדר ביצועם ייושם בהתאם לזמינות קרקעית בכל שלב ביצוע.
 - 2) כל בנייה שתבוצע בשלבים השונים תושלם באופן שישווה לה מראה של מבנה מוגמר שהושלמה, בנייתו, ועיצובו על כל תגמיריו, תוך תאום לדרישות תכנית זו.
 - 3) יזמי התכנית יתאמו את התכנון והביצוע עם רכבת ישראל בטרם השלמת תכנית עבודה לביצוע.
 - 4) הביצוע בשלבים יחייב הן את יזמי פרוייקט המרכז התחבורתי/עירוני המשולב והן את רכבת ישראל לאפשר את כל האמצעים הנדרשים לביצוע המבנים שבתחום אחריותו של כל אחד מהגופים הנוכחים לעיל, מבלי להפריע לביצוע ו/או תיפעול של כל אחד מהם, בכל אחד משלבי הביצוע.

ה. קווי בנין:

1. יהיו עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
2. קווי הבניין בין תתי המתחמים יהיו בקו 0 למעט אם סומן אחרת בתכנית.
3. קו בניין של החזית הדרומית של המרכז התחבורתי/עירוני המשולב ברח' אורלוב יהיה 3 מטר.
4. קו בניין של החזית המערבית של המרכז התחבורתי /עירוני משולב ברח' בר כוכבא יהיו :
 - מעל מפלס הקרקע - 5 מ עבור מרכז תחבורתי עירוני משולב ועבור אזור מסחרי, ו-0 מטר עבור הרחבת דרך מקומית.
 - מתחת למפלס הקרקע - 0 מ' עבור תחנת הרכבת.
5. קו בנין כמפלס הקרקע ברחוב המכבים ומעליו יהיה 3 מטר ובמרתפים 0 מטר.

1. לא תותר הקמתם של קיוסקים על המדרכות בשטח התכנית אלא בתחום שטחי המס י" במבנים.
2. עיצוב חזיתות המבנים - כל הומרי הגמר העיקריים יהיו עמידים וברמת גימור גבוהה (אבן נסורה, שיש, לוחות אלומיניום, קירות מסך), בהתאם לתכנית עיצוב הכוללת פרטי עיצוב עקרוניים ובאישור הועדה המקומית.
- ח. הועדה המקומית תאשר תכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתכלול בין היתר הנחיות לשילוט שיתייחסו לסוג השילוט, גודלו ומיקומו.
כמון כן ההנחיות יתייחסו ל:
שילוט כללי למתחם הכלול בגבולות התכנית.
שילוט במגרשים להם חזית מסחרית.
שילוט במגרשים המיועדים למסחר.
שילוט במגרשים אחרים.
העיצוב הארכיטקטוני יהיה פונקציונלי תוך אבטחת חזות נאה לדרך ציבורית.
- ט. מתחמי מסופי האוטובוסים, דרכי גישה ורמפות יטופלו באמצעים אשר יבטיחו מיגון אקוסטי בהם וכשטחים הסובבים. הכל באישור הועדה המקומית.
- י. לא תותר חניה מינהלתית ולינת אוטובוסים במרכז התחבורתי.

יא. בטיחות:

- כל סידורי הבטיחות במבנים ובמבנים שבמכלול יהיו בהתאם להנחיות כלהלן:
 1. הנחיות חוק התכנון והבניה לנושא בטיחות.
 2. כל סידורי הבטיחות במתקן יהיו תואמים תנאים מיוחדים לפי סעיף 7 לחוק רישוי עסקים תשבי"ח 1968 לעסק לפי פריט 98 בצו רישוי עסקים.
 3. סידורי הבטיחות יהיו תואמים דרישות שרותי הכבאות לפי חוק שרותי הכבאות.
 4. בטיחות בתחום שטחי הרכבת הפרברית, יהיו על פי נספח בטיחות לביצוע עבודות שונות במתחמי הרכבת.

יב. בטחון:

- כל סידורי הבטחון במבנים ובמבנים שבמכלול יהיו בהתאם לדרישות רישוי משטרת ישראל, הג"א ופיקוד העורף.

יג. חנייה:

1. החנייה תמוקם במרתפי חנייה ולא תעלה על מקום חנייה אחד לכל 100 מ"ר שטח עיקרי, עבור ייעודי המסחר והמשרדים. תקן החנייה לבניין דיור מוגן יהיה לפי התקן הקיים לדיור מוגן בזמן הוצאת היתר הבנייה.
2. תוסדר הפרדה פיזית (באמצעות מחסומים/שערים) בין החניונים הפרטיים והציבוריים.
3. עמדות לפריקה וטעינה יקבעו בשלב הוצאת היתרי הבניה בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
4. תקני החנייה המפורטים בתקנון הם בבחינת תקן מקסימום וכל תוספת חנייה מעל לדרישת התקן תהווה "סטייה ניכרת".
5. שטחי החנייה הציבוריים יהיו חניונים ציבוריים כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג 1983.
6. כמתחם א' - 100 חניות ישוריינו לטובת המשרדים במתחם.
חניון חנה וסע - 700 מקומות חנייה ישוריינו במפלסי החנייה למשתמשי התחבורה הציבורית ("חנה וסע"), הקמתם מהווה תנאי בהוצאת היתרי הבניה ב"אזור התחנה המרכזית".

7. בנותחם ג' - החנייה לאזור המסחרי תהיה תת קרקעית ועילית
8. החנייה למתחם ב' /אזור מיוחד תהיה במרתפי חנייה ובחנייה עילית. במידה ומתחם ב' יתוכנן לכיצוע במקביל למתחם א', תתאפשר נידודת מיקום מקומות חנייה משטחי מתחם ב' לשטחי מתחם א'.
- יד.** הוראות בדבר הרכבת הקלה:
- 1 סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 2/12/3 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו (מת/10/1256).
 2. ביצוע והקמת תוואי הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 2/12/3 המאושרת, כאמור.
- יז.** בנותחם ב' - הכניסה הראשית למגדל הדיור המוגן לקשיש תבצע ממבואת כניסה מכיוון רחוב המכבים - עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
- יז.** גינון:
- מתחם א - יבוצעו שטחי גינון בהיקף של לפחות 20% משטח גגות המרכז התחבורתי בסמוך לאזור המיוחד (מתחם ב'), על מנת למוער את המיטרדים הנראים ולכסות חלק מהשטחים המכוסים במתקנים, בגגות הסמוכים לאזור המיוחד
- מתחם ב -
- 1) תבוצע רצועת גינון עם נטיעות וספסלי ישיבה בשטח שבין קו הבניין והרחוב, בחזית רחוב המכבים.
 - 2) על גג קומות המסד, מסביב למגדל הדיור המוגן לקשיש יבוצע אזור מגוון שימש לרווחת דיירי הדיור המוגן וכחיץ חזותי לנוף הגגות הסובב.
- יז.** מתקנים לאיסוף אשפה - ימוקמו במקומות מוסתרים שלא יהוו מטרד, ותובטח נגישות ומתאימה ובטיחותית לפינוי הפסולת בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית העיצוב.
- יח.** מתקנים טכניים/הנדסיים - יוסתרו בצורה שתשולב ארכיטקטונית במבנה, שלא יהוו מטרד לסביבה, בהתאם לתכנית פרטי הסתרה וחומרי גימור והכל בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- יט.** הסדרים לכיס - הסדרי נגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם וכן עפ"י ת"י 1918. כמו כן מותאמים לחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (תשס"ה 2005), עפ"י תקנות להסדרת נגישות ושרותי תחבורה ציבורית (2003) וכל תקן/תקנה נוספים שיהיו תקפים בעת ביצוע התכנית.
- כ.** זכות מעבר - תינתן זכות מעבר בין מתחמים, ותתי מתחמים, למעבר רכב, מעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות, עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- כא.** ייעודים מעורבים - יותרו ייעודים שונים על אותו מגרש/מתחם במפלסים השונים, עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- כב.** שטחי התארגנות - יהיו בתחום הקו הכחול של התכנית.
- כג.** בית כנסת - במסוף התחבורתי המשולב יש להסדיר חדר/חדרים לבית כנסת למשתמשי המסוף. מיקומו יקבע בשלב ההיתר באישור הועדה המקומית תוך מתן פתרון לנגישות נוחה לשרותים נילווים לשימוש מתפללי בית הכנסת.

2. הנחיות סביבתיות:

א. מניעת מפגעים בעת הבנייה

1. עבודות בניה יעשו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992 והתקנות למניעת מפגעים (רעש מצויד בנייה) 1979.
2. עבודות חפירה ובניה יבוצעו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית פתח תקוה למניעת מפגעי אבק ורעש.
3. שפכי עפר ופסולת בנייה יפוזו לאתר פינוי מאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. שפכים

1. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, הנדרשים ע"י משרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
2. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנייל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
3. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"י אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.
4. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

ג. חומרים מסוכנים

1. האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ועפ"י חוק חומרים מסוכנים.

ד. איכות אוויר

1. תחנת האוטובוס

1. יש לקרות את המפלס העליון של תחנת האוטובוסים.
אורור התחנה יהיה ב-24 החלפות אוויר בשעת שיא ומספר נמוך יותר של החלפות בנפחי תנועה קטנים יותר (שלא בשעת שיא)
2. אזור המסחר
- מערכת נידוף מרכזית תחובר לפיר אנכי לפליטת האוויר מעל גג המבנים המסחריים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכניות אורור ופינוי ריחות ממטבחים שתוצג לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית פתח תקוה.
- מסעדות שיופעלו במסגרת התכנית יבחנו במסגרת בשלב הבקשה לרשיון עסק ויותקנו בהם אמצעים לטיפול בריחות, כנדרש על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית פתח תקוה.

3. חניונים תת קרקעיים

1. ספיקת מערכת אורור תהיה ביכולת של לפחות שמונה החלפות אוויר בשעה, עבור כל החניון, ועבור כל מפלס בנפרד.
- אורור החניון יופעל בכל שעות פעילות החניון כמתחייב מתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים או מתוחים), שפרסם המשרד לאיכות הסביבה.
- האורור יתוכנן כך שריכוז CO בתוך החניון לא יעלה על 60 מ"יג למ"ק (ppm52) בחשיפה של חצי שעה, עם ערכים מירביים שאינם עולים על 200 מ"יג למ"ק (ppm170) בכל רגע נתון.
- פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

ה. רעש

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספחים אקוסטיים אשר על בסיס ממצאיהם, יינקטו אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מהמערכות המכניות המתוכננות (אוורור, מיזוג וכ"ו) וממקורות רעש אחרים, כך שמפלסי הרעש הנובעים ממקורות אלו לא יחרגו ממפלסי הרעש המירביים המותרים בתקנות.
2. האמצעים האקוסטיים המפורטים ייקבעו בשלב הוצאת היתרי בנייה, בהתאם לבדיקה עדכנית של הרעש הצפוי מהכבישים בסביבתה. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים במבנים בפרוייקט בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ותכניות של הכבישים בסביבתה. בדיקה זו תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה למבנים מתוכנית.

ו. פסולת

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
2. המתקנים יוצבו בתחומי המתחמים ולא בשטחים ציבוריים.
3. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכנויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
4. פסולת "חמרים מסוכנים" - יש לאחסן ולטפל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
5. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמחזור יקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

ז. מבנים להריסה

1. בשלב התכנון המפורט (היתרי בנייה) יש לערוך סקר מפורט של שימושי הקרקע המיועדים להריסה בתחום התכנית ובהתאם לכך לקבוע הנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק, הנחיות לאצירה ופינוי פסולת בניה ופסולת גושית והנחיות לטיפול במבני אבסט ובקרקע מזוהמת – במידה וקיימים.

ח. ניקוז

1. גגות המבנים ושטחים אטומים ינוקזו לבורות השתייה שיתוכננו לצורך חלחול מי נגר למי תהום.
2. עודפי מי נגר יופנו למערכת הניקוז המקומית.

ט. קווי בניין לחשמול

1. מגבלות קווי בניין לחשמול – 5 מ' מקצה רצועת מסילת הברזל.
2. כל מבנה אשר ייבנה בתחום מגבלות הבנייה מתוקף תכנית זו, חלה עליו חובת המיגון בהתאם לצורך, על ידי יזם תכנית זו.

3. תנאים למתן היתרי בנייה :

- א. אישור תכנית בסמכות ועדה מקומית לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים (בכל אחד ממתחמי הביצוע, עפ"י סעיף 17 בעמוד 7) , שתלויה בטבלאות הקצאה לוח איזון לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
- ב. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח שטח ועיצוב אדריכלי הכוללת העמדה, גבהים ופירוט חומרי גמר.
- ג. אישור מסמך סביבתי כמפורט בפרק ג' סעיף 2 לעיל.
- ד. אישור תכנית בטיחות, כיבוי אש, מילוט, של המבנים במתחמים השונים.
- ה. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון במתחם יהיה הקמת תחנת ניטור בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה העירוני.
התפעול והתחזוקה של תחנת הניטור יחולו על מפעיל התחנה המרכזית.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה לכל אחד מהמתחמים הינו קבלת הסכמת כל בעלי הזכויות בקרקע בכל מתחם בנפרד לפינוי והריסת המבנים הקיימים ובניית מבנה חדש בכל מתחם.
- ז. באזור מיוחד / מתחם ב' לא יוצאו היתרי בנייה (למעט לצרכי מרכז תחבורה) אלא לאחר הקמתו של המרכז התחבורתי וזאת על מנת להבטיח את השימוש במתחם זה כמסוף זמני לעת הקמת המרכז התחבורתי.
- ח. אישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה
- ט. תאום עם חברת חשמל
- י. במתחמים הגובלים ברח' אורלוב – תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה.
- יא. לא יוצאו היתרי בנייה לכל אחד מהמתחמים בתכנית בטרם יאושרו תכניות התנועה לאותו מתחם ע"י משרד התחבורה. תכנית מתחם א' תכלול פתרון למיקום זמני של מסוף האוטובוסים בעת הקמתו של המסוף החדש.
- יב. פרק זה לא יחול על ביצוע עבודות סלילת מסילת ברזל, הקמת תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם, אשר אינם מחויבים בהוצאת היתר בניה מכוח הוראות כל חוק ודין.
- יג. תנאי למתן היתר בנייה ל"אזור מיוחד" (חלקה 204 וחלקי חלקות 321, 205-208, 203, 191, 190) הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
- יד. גובה המבנים המירבי לא יעלה על 154 מטרים מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).

4. תנאים לביצוע

- א. בטרם ביצוע יוגשו תכניות מפורטות לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

5. זכויות בניה :

- א. טבלת שטחי וזכויות בנייה בעמוד 12.
- ב. בתכנית איחוד וחלוקה חדשה שתוכן בסמכות ועדה מקומית תתאפשר גמישות בהעברת שטחים – שטחי שרות ושטחים עיקריים בכל אחד מהמתחמים בנפרד.

טבלת שטחים ומכונות בניה

הערת	קווי בנין		מסי מקומות		סה"כ כלי שטח מ"ר	שטחי שרות				שטחים עיקריים				שטח	מס' גוש	מס' חלקה	ייעוד	
	אחורי	צד	קד' קד'	מתחת הקרקע		מעל קרקע	סה"כ שטח מ"ר	תת	על	קרקע	קרקע	סה"כ שטח מ"ר	תת					על
- 100 חניות ישרוניות לעובת המשרדים במתחם				קומות 2		9,870	1,975	6,745	1 מעבריים	9,000	9,000			1. מספר	6361	1 X 2	מחסן N מרכז קטנת עירוני מיצילב	
				קומות 3		28,000	25,750	2,250	2 אזורי תעיה	8,000	4,000	4,000		2. מס'פ אוטובוסים	190,191 204-208			
				קומות 3, 4		5,180	2,790	2,390	3 כבישים לרמות לכניסה ויציאה	1,000	1,000			3. תחנת רכבת	217,227,248 329,321-323			
				קומות 2, 3, 4		2,075	2,075		4 אזור מריקה וטעייה	10,000				4. משרדים	16.26			
					71,925	43,925	32,540	11,385	סה"כ	28,000	5,000	23,000	סה"כ					
- 700 מקומות חניה ישרוניות במפלסי השרינו למשתמשי החניה למשתמשי החברה היצרנית (יח"ת וסעי')						1,200	570	630	1. מעבריים מבואות, מדרגות, דרגועים ומעלות, מדרגות ועות מחסנים, אזורי שירותים ומתקנים הנדסיים	7,790	3,600	4,190		1 מספר	6361			
						3,500	3,500		2. אזורי תעיה	2,790				סה"כ				
						4,700	4,070	630	סה"כ	2,790	3,600	4,190		סה"כ				
						12,490												
						300		300	1 מעבריים מבואות, מדרגות, דרגועים ומעלות, מדרגות ועות מחסנים, אזורי שירותים ומתקנים הנדסיים	3,210	1,000	2,210		1 מספר	6361			
						1,500	1,500		2. אזורי תעיה	3,210				סה"כ				
						300		300	3. כבישים לרמות לכניסה ויציאה	39,000	9,600	29,400		סה"כ				
						730	730		4. אזור מריקה וטעייה	20,570				סה"כ				
					6,040	2,830	2,230	600		3,210	1,000	2,210		סה"כ				
					90,455	51,455	38,840	12,615		39,000	9,600	29,400		סה"כ			20.57	

טבלת שטחים חזויות בניה

הערות	קווי בניין		מס' מקומות	הערות	סה"כ שטח מ"ר	שטחי שרות			שטחים עיקריים			שטח	מס' נגישות	ייעוד
	אחורי	קד' צד'				סה"כ שטח מ"ר	שטח/מ"ר	תת	על	סה"כ שטח מ"ר	תת			
1. התניה תהיה במתכנן חנייה ובתעיה עלית 2. תחום מתחם ב' עובר בחלקו בקומות העליונות מעל דרך הנישה לתחנה, כאשר בקומות קרקע דרך הנישה היא חלק מושט התחנה (מתחם א').	1. דיון מוגן 35 קומות מעל קומות מסד בנובה עד 20 מטר 2. משרדים 35 קומות מעל קומות מסד בנובה עד 20 מטר	מס' מקומות	קרקע	מס' מקומות	סה"כ שטח מ"ר	שטח/מ"ר	תת	על	סה"כ שטח מ"ר	תת	על	סה"כ שטח מ"ר	1 מסתור	מיתחם ב' איזור מיוחד
					54,600	11,530	10,550		32,500					

1. כניית גירות משותפים.	5 קומות	1 קומת מדרגה	עפ"י המסמך במשרד ובמסמך הבנייה *		1,800		1,800		15,500				1. מסתור ושורדים	מיתחם א' איזור מסחרי	
2. התניה לאזור המסחרי תהיה תת קרקעית ועלית.					7,600	7,600								מיתחם א' איזור מסחרי	
					24,900	7,600	1,800		15,500						מיתחם א' איזור מסחרי
					165,955	57,990	24,965		87,000	9,200	77,800				מיתחם א' איזור מסחרי
															מיתחם א' איזור מסחרי

הערות	מס' מקומות	קרקע	מס' מקומות	הערות	סה"כ שטח מ"ר	שטח/מ"ר	תת	על	סה"כ שטח מ"ר	תת	על	סה"כ שטח מ"ר	מספר חולכי רגל תת קרקע	מספר חולכי רגל תת קרקע	החום רחוב אורלוב
המעבר התת קרקעי יחבר בין מתחם מסוף האוטובוסים במפלס 29 לתחנת הרכבת הקלה ויגדלת רחוב אורלוב.					5,000	5,000			5,000				500	500	מיתחם רחוב אורלוב
															מיתחם רחוב אורלוב

* תוצאת קבוצת חנייה נוספת בגבולות המתחמים ועפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

6. חלוקה ורישום שטחים ציבוריים:

- א. השטחים המיועדים לצרכי חיבור ירשמו ע"ש הועדה המקומית ללא תמורה בדרך של איחוד וחלוקה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, או בדרך הפקעה, או בדרך אחרת.
- ב. תרשם זכות מעבר עפ"י המוגדר בתכנית ובנספח הבינוי.
- ג. סטיות בשיעור של עד 5% מן השטחים הרשומים בתכנית לא יהווה שינוי מתכנית זו.
- ד. שטחי תחנת הרכבת והמסילה ירשמו על שם מדינת ישראל בהתאם להוראות פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943.

7. שלבי ביצוע:

- א. יותר ביצועה של התכנית בשלבים, בהתאם לנספח שלביות הביצוע
- ב. ביצוע התכנית בשלבים, יתנה בהבטחת השלמות דרכי הגישה לכל המבנים ולמתחמי התחנות לפני איכלוסם, בתנאי שיובטח ביצוע כל התשתיות הדרושות לכל שלב ביצוע מבוקש ובתנאי שיושלם עיצוב המבנה על כל תגמיריו לכל שלב כיחידה אדריכלית מושלמת.
- ג. יובטחו דרכי גישה להולכי רגל בין רציפי הרכבת לאזור מסופי האוטובוסים ומעבריים המיובילים אליהם, כמו כן חיבור באמצעות מעבר תת קרקעי לתחנת הרכבת הקלה.
- ד. ביצוע הפרוייקט בשלבים יחייב כי בעת הקמת מבנה מרכז תחבורתי/עירוני משולב יבוצעו ע"י מבצעי המבנה כל האמצעים שיאפשרו את ביצוע תחנת הרכבת בכל שלב, ללא הפרעה ותוך שמירת נגישות להולכי רגל בין רצועת המסילה למבנה התחנה. כמו כן, בעת ביצוע תחנת הרכבת ינקטו האמצעים ע"י רכבת ישראל כך שלא יופרע תיפקוד ותיפעול המרכז התחבורתי/עירוני המשולב.

ה. שלבי ביצוע במתחם א'

- 1. - שלב ראשון - הקמת מסופי אוטובוסים והכשרת תחנת אוטובוסים זמנית בשטחים סמוכים במתחם א' ובמתחם ב'.
- 2. - שלב שני - הפעלת המסופים במיקומם הסופי.
- 3. - שלב שלישי - השלמת המבנים במתחם א'.
- 4. - בעת ביצוע מתחם א'1, במפלס 29, יתחייב ביצוע המבנה הנדרש להקמת אולם תחנת רכבת פרברית (על פי תכנית מח/113).
- 5. בכל שלבי הביצוע של מתחם א' תובטח ע"י מבצעי התכנית רציפות הפעלתם השוטפת של מסופי האוטובוסים.

ו. שלבי ביצוע במתחם ב'

- 1. - שלב ראשון - הכשרת תחנת אוטובוסים זמנית.
 - 2. - שלב שני - הקמת המבנים במתחם. (ראה פרק ג' סעיף 3, ס"ק ו').
- בשלב הקמת המסוף התחבורתי שבמתחם א'1, ניתן יהיה להקים במתחם ב' מסוף זמני לאוטובוסים ודרך גישה זמנית שתאפשר את חיבור המסוף התחבורתי במתחם א' לרחוב אבן גבירול.

ז. שלבי ביצוע במתחם ג'

מתחם זה יבוצע בהתאם לזמינות הקרקע.

8. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י הוראות התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.

9. תחזוקת בניינים:

בכל אחד מהמבנים והמבננים שיוקמו במתחמים שבתכנית, תופעל חברה אחזקה/ניהול שתטפל ותתחזק את המבנים, מתקניהם, שטחי החנייה ושאר השטחים הפתוחים.

10. מבנים להריסה:

א. הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה תהווה תנאי למימוש זכויות הבנייה בתכנית זו.
ב. לא ינתן היתר לתוספת בניה או לשינוי, לבניינים המסומנים להריסה.

11. ביצוע התכנית:

לא החל הליך ביצוע התכנית (בניה במועל) תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. עם ביטול התכנית, יחזרו לתוקמן כל התכניות החלות על השטח.

פרק די - אישורים והתייחסות:

יוזם התכנית:

ב. איזנברג
ב. שרמן
אדריכלות בע"מ

עורך התכנית:

בעלי הקרקע:

תאריך עדכון: 18/01/07, 15/01/07, 09/01/07, 26/12/06, 27/11/06, 09/11/06