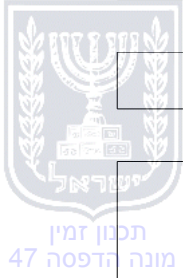


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0411132

פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קריית אריה הינה אזור תעשייה ותעסוקה הממוקם בחלקה הצפון- מערבי של העיר פתח תקווה. חלקו המזרחי סמוך לאזורי מגורים וכן לאזורי תעסוקה ולמוקדים נוספים בתחומי הרפואה, ספורט תרבות, פנאי ומשרדים ממשלתיים. האזור משמש בין היתר למשרדים והייטק, מפעלים, תעשייה מסורתית ואזורי מלאכה. בפועל, האזור אינו מממש את מלוא פוטנציאל זכויות הבניה המאושרות, וכן קיים קושי בהתמצאות במרחב ומחסור משמעותי בקשרים פעילים ליתר חלקי העיר.

האזור מהווה אחד משישה אזורי תעסוקה מטרופוליניים משניים המסומנים בתמ"מ/ 21/3, ומהווה מוקד תעסוקה ומסחר מטרופוליני לעיר ולסביבתה. תכנית זו הוכנה בהתאם להוראה בתמ"מ הקובעת חובת הכנת תכנית מתאר מקומית לאזורי תעסוקה משניים.

לאור מיקומה והפוטנציאל הגלום בה, מהווה קריית אריה חלק מהותי במערך אזורי התעסוקה של מדינת ישראל בכלל ושל מטרופולין תל אביב בפרט.

החזון שהגדיר צוות התכנון עבור קריית אריה רואה באזור זה מרכז תעסוקה משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו, באופן בו שלובים שימושי תעסוקה, פנאי ותרבות זה בזה לצד פיתוח סביבתי ועירוני המייצר צירים נופיים משמעותיים במתחם קריית אריה. אזור קריית אריה נהנה מיתרונותיו היחסיים:

* מיקום מרכזי.

* נגישות לתחבורה ציבורית, הולכי רגל וכלי רכב.

* זמינות קרקעות גדולות לפיתוח מתחמים עבור תעסוקות מובילות במערך המשק והכלכלה.

התכנית מיעדת את אזור קריית אריה למשרדים, תעשייה עתירת ידע, תעסוקה רפואית (ביוטק), קלינטק וכיו"ב, תעשייה ואחסנה, מסחר, מעבדות, מתחמי תקשורת, אולמות תצוגה וירידים, מתקני ספורט ובידור, שימושים ציבוריים וכו'.

התכנית מתואמת עם תכנית המתאר החדשה לפתח תקווה (בהכנה).

התכנית קובעת את עקרונות התכנון הראשיים אשר ימומשו במסגרת תכניות מפורטות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני
 קרית אריה

מספר התכנית 410-0411132

1.2 שטח התכנית 2,236.495 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
 מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה
 תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית
 עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות
 לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	186815
קואורדינאטה Y	667165

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעסוקה קריית אריה, פתח תקווה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קריית אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6194	מוסדר	חלק	7, 15, 17-19, 21-49, 51-62, 64-102, 108-109, 111-112, 114-118, 120-122, 128-133, 135-137, 141-142, 145, 147-152, 154-161, 163-168, 171-180, 182-183, 187-188, 190-198, 200, 206-209, 211-212, 214-215, 217, 219, 222-227, 232, 234-242, 244-246, 248, 250, 252-253, 255, 257, 260, 262, 266, 269, 272-278	5, 189, 199, 247
6344	מוסדר	חלק		41, 45
6362	מוסדר	חלק		231



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6364	מוסדר	חלק	7-8, 11, 13-15, 20-34, 36-37, 39-42, 45-54, 56, 59-62, 65-158, 161-162, 166-171, 173-174, 176-187, 189-194, 196-198, 203-206	9, 12, 16, 55, 209, 211, 214, 216
6366	מוסדר	חלק	2-3, 21, 145-146, 148-151, 153-158, 164-166, 191-192, 198, 200	4-6, 162-163
6368	מוסדר	חלק		21
6372	מוסדר	חלק		36
6393	מוסדר	חלק		27
6640	מוסדר	חלק	110-116, 136-141, 143-144, 146-160, 165, 168-169	76, 79, 103, 105, 107, 131, 163, 166
7194	מוסדר	חלק		53
7195	מוסדר	חלק		55
6365	מוסדר	כל הגוש	1, 3, 5, 8-9, 11, 15-23, 25, 27-32, 34, 36-38, 41, 43-45, 47, 50-55, 57-75, 77-82, 84-87, 89-92, 94-98, 100, 104-105, 111-113, 118-129	
6367	מוסדר	כל הגוש	5-6, 15, 20-24, 26-33, 36-39, 41-52, 54, 57-65, 67-70, 72-77, 79-81, 83, 89, 92, 96-97, 100-102, 104, 106-107, 124-130, 141-142, 144-145, 147-151, 155, 157-159, 164-170, 173, 176-177, 180, 185-188, 193-196, 199-201	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני ברק



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/2014	1761	6939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0070094. הוראות תכנית 410-0070094 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	410-0070094
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0113415. הוראות תכנית 410-0113415 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	410-0113415
16/09/2010	27	6135	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1222 /11. הוראות תכנית פת/ 1222 /11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 1222 /11
23/09/1987		3487	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1222 /4. הוראות תכנית פת/ 1222 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 1222 /4
05/01/2004	1489	5261	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1222 /8. הוראות תכנית פת/ 1222 /8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 1222 /8
11/05/1995	3127	4303	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 /1. הוראות תכנית פת/ 1241 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 1241 /1
26/06/2003	2883	5198	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 /1 א. הוראות תכנית פת/ 1241 /1 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 1241 /1 א



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1241 /105	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 /105. הוראות תכנית פת/ 1241 /105 תחולנה על תכנית זו.	6255	5101	26/06/2011
פת/ 1241 /119	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 /119. הוראות תכנית פת/ 1241 /119 תחולנה על תכנית זו.	6214	3185	17/03/2011
פת/ 1241 /122	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 /122. הוראות תכנית פת/ 1241 /122 תחולנה על תכנית זו.	6116	4230	05/08/2010
פת/ 1241 /123	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 /123. הוראות תכנית פת/ 1241 /123 תחולנה על תכנית זו.	6193	2224	26/01/2011
פת/ 1241 /128	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 /128. הוראות תכנית פת/ 1241 /128 תחולנה על תכנית זו.	6729	2794	07/01/2014
פת/ 1241 /129	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 /129. הוראות תכנית פת/ 1241 /129 תחולנה על תכנית זו.	6446	5310	16/07/2012
פת/ 1241 /130	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 /130. הוראות תכנית פת/ 1241 /130 תחולנה על תכנית זו.	6463	6028	22/08/2012
פת/ 1241 /133	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 /133. הוראות תכנית פת/ 1241 /133 תחולנה על תכנית זו.	6662	205	16/09/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1241 / 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 34. הוראות תכנית פת/ 1241 / 34 תחולנה על תכנית זו.	4379	1578	08/02/1996
פת/ 1241 / 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 35. הוראות תכנית פת/ 1241 / 35 תחולנה על תכנית זו.	4168	870	22/11/1993
פת/ 1241 / 37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 37. הוראות תכנית פת/ 1241 / 37 תחולנה על תכנית זו.	4094	2029	25/03/1993
פת/ 1241 / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 38. הוראות תכנית פת/ 1241 / 38 תחולנה על תכנית זו.	4412	3424	28/05/1996
פת/ 1241 / 43 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 43. הוראות תכנית פת/ 1241 / 43 תחולנה על תכנית זו.	4581	217	04/11/1997
פת/ 1241 / 45	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 45. הוראות תכנית פת/ 1241 / 45 תחולנה על תכנית זו.	4299	3023	20/04/1995
פת/ 1241 / 47	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 47. הוראות תכנית פת/ 1241 / 47 תחולנה על תכנית זו.	4843	2290	17/01/2000
פת/ 1241 / 53	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 53. הוראות תכנית פת/ 1241 / 53 תחולנה על תכנית זו.	4454	403	05/11/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1241 / 57	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 57. הוראות תכנית פת/ 1241 / 57 תחולנה על תכנית זו.	4540	4367	03/07/1997
פת/ 1241 / 59	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 59. הוראות תכנית פת/ 1241 / 59 תחולנה על תכנית זו.	5314	4505	14/07/2004
פת/ 1241 / 62	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 62. הוראות תכנית פת/ 1241 / 62 תחולנה על תכנית זו.	5314	3405	14/07/2004
פת/ 1241 / 64	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 64. הוראות תכנית פת/ 1241 / 64 תחולנה על תכנית זו.	5321	3675	12/08/2004
פת/ 1241 / 74	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 74. הוראות תכנית פת/ 1241 / 74 תחולנה על תכנית זו.	4967	1854	01/03/2001
פת/ 1241 / 78	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 78. הוראות תכנית פת/ 1241 / 78 תחולנה על תכנית זו.	6193	2223	26/01/2011
פת/ 1241 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 8. הוראות תכנית פת/ 1241 / 8 תחולנה על תכנית זו.	3478		06/09/1987
פת/ 1241 / 8 א	שינוי	שינוי לשימושים המותרים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 8 א. הוראות תכנית פת/ 1241 / 8 א תחולנה על תכנית זו.	3784	3428	22/07/1990

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1241 / 90	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 90. הוראות תכנית פת/ 1241 / 90 תחולנה על תכנית זו.	5562	4526	02/08/2006
פת/ 1241 / 92	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 92. הוראות תכנית פת/ 1241 / 92 תחולנה על תכנית זו.	5087	2994	20/06/2002
פת/ 1241 / 93	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / 93. הוראות תכנית פת/ 1241 / 93 תחולנה על תכנית זו.	5925	2669	05/03/2009
פת/ 1241 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1241 / א. הוראות תכנית פת/ 1241 / א תחולנה על תכנית זו.	4178	1393	23/12/1993
פת/ 1244	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1244. הוראות תכנית פת/ 1244 תחולנה על תכנית זו.	2664		16/10/1980
פת/ 1244 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1244 / 3. הוראות תכנית פת/ 1244 / 3 תחולנה על תכנית זו.	3613		16/01/1989
פת/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000. הוראות תכנית פת/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 2000 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 / 10. הוראות תכנית פת/ 2000 / 10 תחולנה על תכנית זו.	4312	3682	11/06/1995

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 2000 / 11 / י	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 / 11 / י. הוראות תכנית פת/ 2000 / 11 / י תחולנה על תכנית זו.	6533	2297	17/01/2013
פת/ 2004 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2004 / 1. הוראות תכנית פת/ 2004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5694	3655	23/07/2007
פת/ 2004 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2004 / 4. הוראות תכנית פת/ 2004 / 4 תחולנה על תכנית זו.	6250	4786	14/06/2011
פת/ 2004 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2004 / 7. הוראות תכנית פת/ 2004 / 7 תחולנה על תכנית זו.	6499	984	19/11/2012
פת/ 2004 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2004 / א. הוראות תכנית פת/ 2004 / א תחולנה על תכנית זו.	5478	1143	05/01/2006
פת/ 2005 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2005 / ג. הוראות תכנית פת/ 2005 / ג תחולנה על תכנית זו.	4306	3380	25/05/1995
פת/ מק/ 1153 / 13 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1153 / 13 / ב. הוראות תכנית פת/ מק/ 1153 / 13 / ב תחולנה על תכנית זו.	4475		09/01/1997
פת/ מק/ 1233 / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1233 / 38. הוראות תכנית פת/ מק/ 1233 / 38 תחולנה על תכנית זו.	5230	79	08/10/2003

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ מק/ 1233 / 43	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1233 / 43. הוראות תכנית פת/ מק/ 1233 / 43 תחולנה על תכנית זו.	5491	1643	07/02/2006
פת/ מק/ 1241 / 100	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 100 / 1241. הוראות תכנית פת/ מק/ 100 / 1241 תחולנה על תכנית זו.	5317	3518	28/07/2004
פת/ מק/ 1241 / 104	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 104 / 1241. הוראות תכנית פת/ מק/ 104 / 1241 תחולנה על תכנית זו.	5491	1643	07/02/2006
פת/ מק/ 1241 / 106	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 106 / 1241. הוראות תכנית פת/ מק/ 106 / 1241 תחולנה על תכנית זו.	5528	3212	16/05/2006
פת/ מק/ 1241 / 120	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 120 / 1241. הוראות תכנית פת/ מק/ 120 / 1241 תחולנה על תכנית זו.	6531	2181	15/01/2013
פת/ מק/ 1241 / 137	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 137 / 1241. הוראות תכנית פת/ מק/ 137 / 1241 תחולנה על תכנית זו.	6338	1231	11/12/2011
פת/ מק/ 1241 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 14 / 1241. הוראות תכנית פת/ מק/ 14 / 1241 תחולנה על תכנית זו.	4724	1717	26/01/1999
פת/ מק/ 1241 / 40 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 40 / 1241. הוראות תכנית פת/ מק/ 40 / 1241 תחולנה על תכנית זו.	4641		03/05/1998

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ מק/ 1241 / 55	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 55. הוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 55 תחולנה על תכנית זו.	4490		11/02/1997
פת/ מק/ 1241 / 63	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 63. הוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 63 תחולנה על תכנית זו.	4533		17/06/1997
פת/ מק/ 1241 / 71	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 71. הוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 71 תחולנה על תכנית זו.	4651		07/06/1998
פת/ מק/ 1241 / 72	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 72. הוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 72 תחולנה על תכנית זו.	4651		07/06/1998
פת/ מק/ 1241 / 79	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 79. הוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 79 תחולנה על תכנית זו.	4865		23/03/2000
פת/ מק/ 1241 / 82	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 82. הוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 82 תחולנה על תכנית זו.	5077	2476	23/05/2002
פת/ מק/ 1241 / 83	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 83. הוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 83 תחולנה על תכנית זו.	4922		20/09/2000
פת/ מק/ 1241 / 84	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 84. הוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 84 תחולנה על תכנית זו.	4929		31/10/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ מק/ 1241 / 86	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 86. הוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 86 תחולנה על תכנית זו.	5039	740	13/12/2001
פת/ מק/ 1241 / 89	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 89. הוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 89 תחולנה על תכנית זו.	5060	1670	14/03/2002
פת/ מק/ 2000 / 11 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / 11. ד. הוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / 11 / ד תחולנה על תכנית זו.	4670	2725	13/08/1996
פת/ מק/ 2000 / 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / 22. הוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / 22 תחולנה על תכנית זו.	5098	3454	30/07/2002
פת/ מק/ 2004 / 1 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 2004 / 1. הוראות תכנית פת/ מק/ 2004 / 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6551	2992	20/02/2013
פת/ מק/ 2004 / א / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 2004 / א / 1. הוראות תכנית פת/ מק/ 2004 / א / 1 תחולנה על תכנית זו.	5689	3425	05/07/2007
410-0147314	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0147314. הוראות תכנית 410-0147314 תחולנה על תכנית זו.	8220	10381	02/05/2019
פת/ 1222 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1222 / 2. הוראות תכנית פת/ 1222 / 2 תחולנה על תכנית זו.	2385		17/11/1977

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1225 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1225 / 3. הוראות תכנית פת/ 1225 / 3 תחולנה על תכנית זו.	1316		10/11/1966
פת/ 1228 / 31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1228 / 31. הוראות תכנית פת/ 1228 / 31 תחולנה על תכנית זו.	5369	1708	24/02/2005
פת/ 2000 / 11 / ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 / 11 / ז. הוראות תכנית פת/ 2000 / 11 / ז תחולנה על תכנית זו.	5442	4351	29/09/2005
פת/ 559	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 559. הוראות תכנית פת/ 559 תחולנה על תכנית זו.	973		15/11/1962
פת/ 693	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 693. הוראות תכנית פת/ 693 תחולנה על תכנית זו.	2013	1553	02/06/1974
פת/ מק/ 1222 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1222 / 9. הוראות תכנית פת/ מק/ 1222 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5145	1073	07/01/2003
פת/ מק/ 1241 / 108	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 108. הוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 108 תחולנה על תכנית זו.	6126	4486	18/08/2010
פת/ מק/ 1241 / 111	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 111. הוראות תכנית פת/ מק/ 1241 / 111 תחולנה על תכנית זו.	5861	153	30/10/2008

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ מק/ 114 /1241	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 114 /1241. הוראות תכנית פת/ מק/ 114 /1241 תחולנה על תכנית זו.	5952	3860	14/05/2009
פת/ מק/ 116 /1241	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 116 /1241. הוראות תכנית פת/ מק/ 116 /1241 תחולנה על תכנית זו.	5943	2473	23/04/2009
פת/ מק/ 118 /1241	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 118 /1241. הוראות תכנית פת/ מק/ 118 /1241 תחולנה על תכנית זו.	6238	4258	19/05/2011
פת/ מק/ 125 /1241	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 125 /1241. הוראות תכנית פת/ מק/ 125 /1241 תחולנה על תכנית זו.	5988	5325	18/08/2009
פת/ מק/ 126 /1241	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 126 /1241. הוראות תכנית פת/ מק/ 126 /1241 תחולנה על תכנית זו.	6088	2972	17/05/2010
פת/ מק/ 2000 / יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / יג. הוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / יג תחולנה על תכנית זו.	5776	1946	14/02/2008
פת/ בת/ 2000 /11 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ בת/ 2000 /11 א. הוראות תכנית פת/ בת/ 2000 /11 א תחולנה על תכנית זו.	4232	4317	21/07/1994
מח/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 19. הוראות תכנית מח/ 19 תחולנה על תכנית זו.	1834		29/06/1972

הערה לטבלה:

התכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0246447 והוראותיה תחולנה על תכנית זו.

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שאושרו לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), ואינה משנה שימושים אלא אם נאמר אחרת. הוראות תכנית זו באות להוסיף על התוכניות לעיל ויחולו במקרה של בניה לפי תכנית זו ובכפוף לסעיף 6.2 ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח לסעיף 5 - זכויות ושטחי בניה	08: 29 01/03/2020	דורית שפינט	05/02/2020	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	מצרף תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	16: 15 17/06/2018	דורית שפינט	14/06/2018	1	1: 25000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	קומפילציה של תכניות מפורטות מאושרות	13: 58 05/02/2020	דורית שפינט	04/02/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח עקרונות התכנון יחייב בנושאים הבאים: עצימות הבניה, חזיתות מסחריות, ועקרונות תכנון של מערכת שטחי ציבור, מערכת רחבות עירוניות, מערכת דרכים, גשרים ושבילים (מיקום והיקף מדוייק ייקבע בתוכנית מפורטת).	12: 03 05/02/2020	דורית שפינט	05/02/2020	1	1: 2500	מחייב חלקית	עקרונות תכנון
לא	מחייב לגבי אופי הרחוב ועקרונות העיצוב והפיתוח	08: 58 01/03/2020	טלי טוך	05/02/2020	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	מחייב לגבי אופי הרחוב ועקרונות העיצוב והפיתוח	15: 49 05/07/2018	רונית טורק	05/07/2018	115		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה- גיליון	09: 04 01/03/2020	חורחה פקטור	05/02/2020	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה ותחבורה	09: 44 28/02/2017	איל אשבל	22/12/2016	42		מנחה	תנועה
לא	נספח מים- גיליון	13: 53 28/11/2019	יאיר קורנברג	04/09/2019	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	נספח ביוב- גיליון	13: 55 28/11/2019	יאיר קורנברג	04/09/2019	1	1: 5000	מנחה	ביוב

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז- גיליון	13: 54 28/11/2019	יאיר קורנברג	04/09/2019	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב- חוברת	08: 44 01/03/2020	יאיר קורנברג	06/02/2020	9		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז- חוברת	13: 57 28/11/2019	יאיר קורנברג	04/09/2019	26		מנחה	ניקוז

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה	פתח תקווה	שפיגל זוסיה	3	03-9053111		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה	פתח תקווה	שפיגל זוסיה	3	03-9053111		

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
אדריכלית	עורך ראשי	דורית שפינט	37682	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	04-8580066	office@gordon-ltd.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים ותחבורה	יועץ תחבורה	איל אשבל		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השנייה	43	03-7914111	03-7914112	eyal.ashbael@pgl.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי טוך	40915	אדריכלות נוף	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	04-6415719	tt@ts-landscape.co.il
מתכנת ויועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com
יועץ כלכלי	יועץ כלכלי	שאול לב	0	שאול לב שמאי מקרקעין מתכנן עירוני	רמת גן	ז'בוטינסקי	33	03-5755571	03-5759987	shaul-lev@barak.net.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7404133	office@fctr.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 47



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דופן/חזית פעילה	חזית בניין עם שימושים בעלי אופי ציבורי לרבות מסחר מכוח ייעוד מגרש לתעסוקה, המופנית אל הרחוב או אל רחבה עירונית.
מגרש בודד	אזור או מגרש אשר אינו נכלל במתחם לאיחוד וחלוקה.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, לרבות ריהוט מרחב ציבורי רחוב, שטחים פתוחים מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ולנופש, להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם לאיחוד וחלוקה	קבוצת מגרשים כמסומן בתשריט ובנספח עקרונית התכנון, המוצעת לתכנון מפורט בשלמותה.
מתחמים	חטיבות קרקע בעלות מאפיינים אורבניים דומים, התחומות בדרך כלל על ידי רחובות כמסומן בתשריט ובנספח עקרונית התכנון.
סל זכויות בנייה	היקף מוגבל של שטחי בניה על קרקעיים (עיקרי) למתחמים ולמתחמי איחוד וחלוקה.
רמת עצימות בניה	יחס בין שטחי בניה עיקריים לשטח המגרש נטו.

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**

מטרת על:

פיתוח קריית אריה כאזור תעסוקה משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו, המשרת את תושבי העיר והסביבה, המהווה מוקד משלב תעסוקה, פנאי ותרבות ומושך תושבים וצרכני תרבות בעיר.

מטרות משנה:

1. חיבור בין אזור התעסוקה למרחבי העיר
2. יצירת מרכז כובד רב שימושי ומושך קהל לעבודה ולפנאי
3. יצירת תמהיל שימושים הטרוגני
4. עידוד יוממות פנימית בפתח תקווה
5. צמצום תנועות כלי רכב פרטיים ועידוד תח"צ
6. שיפור הקריאות של השלד העירוני
7. יצירת זהות ייחודית לאזה"ת באמצעות עיצוב עירוני
8. יצירת מערכת ירוקה המקשרת בין השכונות לאזה"ת ובעלת זיקה לפארק הירקון
9. חיזוק המרחב הציבורי לרווחת התושבים
10. שיפור איכות הסביבה והמרחב ומניעת מפגעים סביבתיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת כללים והוראות לאישור תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית הנגזרות מתכנון מתארי.

2. קביעת יעודי קרקע.
3. הגדרת סל זכויות בניה לכל מתחם.
4. קביעת עקרונות תכנון למתחמים.
5. קביעת מערך דרכים.
6. מתן הנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח תשתיות.
8. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי.
9. הקלה בקו בניין מדרך מס' 4 מ-150 מטר ל-40 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	743 - 700
תעשייה	615 - 600
מתקנים הנדסיים	800
מבנים ומוסדות ציבור	40 - 30
שטח ציבורי פתוח	351 - 336, 334 - 332, 330 - 300
שטח פרטי פתוח	407 - 402
מרכז תחבורה	150
דרך מאושרת	229 - 207, 205 - 200
דרך מוצעת	123 - 101
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	551, 550

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	32
גבול מתחם	דרך מאושרת	229 - 207, 205 - 200
גבול מתחם	דרך מוצעת	123 - 101
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	40 - 30
גבול מתחם	מרכז תחבורה	150
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	800
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	407 - 402
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	351 - 336, 334 - 332, 330 - 300
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	551, 550
גבול מתחם	תעסוקה	743 - 700
גבול מתחם	תעשייה	615 - 600
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	218, 207, 200
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	321, 311
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	217
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	329, 314, 313
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	732
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	204, 200
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	321, 300
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	225, 217, 216, 214, 207, 201, 200, 226
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	107
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	32
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	338, 314
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	216, 208, 207
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	106, 105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועת מתעיין	מתקנים הנדסיים	800
רצועת מתעיין	שטח ציבורי פתוח	302 - 304, 308, 310, 350
רצועת מתעיין	תעסוקה	719, 721
רצועת מתעיין תת-קרקעי	דרך מאושרת	207
רצועת מתעיין תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	201, 202, 207, 214, 216 - 218,
		228, 229
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	103 - 105, 109, 110, 119
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	405, 407
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	304, 305, 307, 313 - 319, 336, 340,
		341, 351
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	704, 708, 713, 714, 718, 719, 721,
		727 - 729, 738 - 740, 742

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	448,400	20.05
מבנים ומוסדות ציבור	129,320	5.78
מסחר	2,924	0.13
מסחר ומשרדים	26,550	1.19
מסחר ותעשייה	14,400	0.64
מרכז תחבורה	11,316	0.51
מתקנים הנדסיים	4,207	0.19
שביל	207	0.01
שטח לתכנון מיוחד	19,900	0.89
שטח פרטי פתוח	11,744	0.53
שטח ציבורי פתוח	73,000	3.26
תחנת תדלוק	482	0.02
תעסוקה	95,400	4.27
תעשייה	1,360,895	60.85
תעשייה ומלאכה	37,750	1.69
סה"כ	2,236,495	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	444,169.86	19.86
דרך מוצעת	47,068.6	2.10
מבנים ומוסדות ציבור	75,453.66	3.37
מרכז תחבורה	9,186.99	0.41
מתקנים הנדסיים	4,207.7	0.19
שטח פרטי פתוח	11,744.24	0.53
שטח ציבורי פתוח	145,797.06	6.52

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.13	25,312.99	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
50.47	1,128,708.03	תעסוקה
15.42	344,847.1	תעשיה
100	2,236,496.23	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעסוקה, לרבות תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשיה ושטחי לוגיסטיקה/ אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שרותי בריאות, שרותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מבני חניה לאופניים, רחובות, דרכים, קוי תשתיות תת קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים, תחנות תדלוק, מתח"מ וכו'.</p> <p>בתחום רדיוסי סיכון ממפעלים ומתקנים הנדסיים (כמסומן בנספח עקרונות התכנון ובנספח הנופי) יחולו הנחיות סעיף 6.15 לעניין שימושים מותרים ברדיוסי סיכון. בתא שטח 700 לא יותרו שימושים רגישים (מוסדות ציבור, חינוך, בריאות, מפעלי מזון, קוסמטיקה ופרמצטיקה) ברדיוס של 100 מ' מסביב לתחנת השאיבה (כמסומן בתשריט).</p> <p>בכל תחום התכנית לא יותרו שימושים המאפשרים לינה, למעט בית מלון אחד נוסף על הקיים שיהיה מותר להקימו במתחמים 2 או 4, כמפורט בסעיפים 6.5 ו-6.7 בהתאמה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי 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: אלומיניום, זכוכית ואבן. יותר שימוש בבטון חשוף ובתנאי שיעובד בצורה אדריכלית ובחזות של חומר גמר. כל שינוי תוספת לחזיתות יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים של הבניין.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. שימושים מושכי קהל, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי מסחר ישולבו ככל הניתן בקומת הקרקע וייחשפו לחזית המרחב ציבורי כך שתוצר דופן רחוב פעילה. ב. 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. ג. השטחים הפנויים, כפי שתוארו בסעיף ב', אשר ממוקמים בצמידות לציר הראשי (גיסין, שנקר, משה דיין, השפלה או ז'בוטינסקי), יתוכננו כטיילת רחבה שתכלול שדרת עצים, ערוגות גינון, אזורי שהיה ומנוחה, אזורים להצבת שולחנות עבור בתי קפה וכיו"ב. ד. 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. ה. רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת קרקעיים ישתמשו במידת האפשר במרחב הדרך ולא יקטעו את רציפות המדרכות. ו. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יופנו למרווחים האחוריים יוסתרו, ויהיו מקורים מכל</p>

4.1	תעסוקה
	<p>הכיוונים לשם יצירת חזית אסטטית. לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים.</p> <p>ז. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>לא תותר חנייה עילית בשטח זה.</p>
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	<p>תעשיה ומשרדים, לרבות מלאכה ומלאכה זעירה, מוסכים וכד' וכן כל השימושים המפורטים ביעוד תעסוקה בסעיף 4.1 לעיל למעט ירידים ותערוכות, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שרותי בריאות ושרותים רפואיים.</p> <p>בתא שטח 613 יותרו בנוסף השימושים הבאים: מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת.</p> <p>במגרשים ברמת עצימות 400%-600% יותרו משרדים.</p> <p>במגרשים ברמת עצימות נמוכה 250%-160% יותרו משרדים כשימוש נלווה ובהיקף שלא יעלה על 20% מסך הזכויות במגרש, ובלבד שלא תהיה פגיעה בשימושים וזכויות קיימים.</p> <p>לא יותרו שימושים המאפשרים לינה.</p> <p>יותרו כל השימושים המאושרים בתכניות תקפות.</p> <p>שימושי התעשייה מותנים בעמידה בהנחיות סביבתיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כל ההוראות שבסעיף 4.1.2 יחולו על מגרשים בתחום יעוד זה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מתקניי הנדסיים יוקמו כמבנה סגור בלבד</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>גבולות המגרשים וחזיתות המבנים יעוצבו באופן בו פעילות שמהווה מטרד למרחב הציבורי תוסתר.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>לא תותר חנייה עילית בשטח זה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, בתי משפט, דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה, תחנות אוטובוס, שווקים, תחנת מיחזור עירונית, תשתיות ומתקנים הנדסיים. לא יותרו שימושים המאפשרים לינה.</p> <p>בתחום רדיוסי סיכון ממפעלים ומתקנים הנדסיים (כמסומן בנספח עקרונות התכנון ובנספח</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הנופיו יחולו הנחיות סעיפים 6.15 ו 6.16 לעניין שימושים מותרים ברדיוסי סיכון. בתא שטח 32 יותרו בנוסף השימושים הבאים: מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת, ותחת ההנחיות המופיעות בסעיפים 6.15 ו 6.16 ס"ק 6ג'.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. השטחים הציבוריים יתוכננו ככל הניתן כך שחצרותיהם יהוו חלק מהמרחב הציבורי.</p> <p>ב. השטח הפנוי במגרשים לבניה, בין קו הבניין של החזית הקדמית לבין גבול 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 נגיש לציבור בכל שעות היממה. עם זאת, במידה ועולה צורך להציב גדר מטעמים ביטחוניים ו/או בטיחותיים, ניתן לעשות זאת.</p> <p>ג. יעשה מאמץ לשלב במגרשים שימושים שפעילותם מתקיימת לאורך רוב שעות היממה.</p> <p>ד. במגרשים ישולב פיתוח נופי ונטיעת עצי צל מתאימים, רבים ככל שניתן.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. למגרשים בייעוד זה ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו והם יפקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק. הוצאת היתר למגרשים בייעוד זה הנכללים במתחמי איחוד וחלוקה תעשה בהתאם לקבוע בסעיף 6.21.</p> <p>ב. תותר הקמת חניה תת קרקעית בתכסית של עד 70% משטח המגרש ותוגדר כחניה ציבורית בלבד.</p> <p>ג. מתקניי הנדסיים יוקמו כמבנה סגור בלבד.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. כיכר עירונית, שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, חורשות ובוסתנים, מגרשים למשחק ולספורט, שבילים ומעברים להולכי רגל לרבות גשר, שבילי אופניים, רחבות, אזורי משחק, שהיה והתכנסות. מתקנים למנוחה והצללה, מתקני נוי, מתקני משחק וספורט פתוחים.</p> <p>ב. חניות אופניים וקיוסקים בתכסית שלא תעלה על 5% משטח המגרש, שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים, תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים קטנים אשר ישולבו בפיתוח, וכל שימוש אחר הדומה במאפייניו לשימושים דלעיל ואין בו משום פגיעה באופיו של יעוד זה. בכל תא שטח לאורך הפארק הלינארי יותר קיוסק אחד בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p> <p>ג. בשצ"פים היוצרים את הפארק הלינארי (תאי שטח 320-313) המקשר בין רחבי העיר לפארק הירקון לא תותר חניה עילית.</p> <p>ד. תותר חניה הנדרשת למבקרי השצ"פ בתכסית שלא תעלה על 10% משטחו.</p> <p>ה. בשצ"פים ששטחם מעל 3 דונם תותר חניה ציבורית תת קרקעית בהתאם למפורט בטבלת זכויות ובלבד שהגישה לחניון תהיה ישירות מהרחוב ללא דרכים פנימיות.</p> <p>ו. על אף האמור בסעיף ה לעיל, בתא שטח מס' 319 תותר הקמת חניון תת קרקעי בחלק הדרומי בלבד ובכפוף לחו"ד אגרונום.</p> <p>ז. השימושים המפורטים בסעיף 4.4.1 ב' לעיל למעט חניית אופניים יותרו בשטח ציבורי פתוח ששטחו לא יפחת מ-2 דונם, ובתנאי שהיקפם הכולל יהיה מצומצם ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ. חניית אופניים תתאפשר במגרשי שצ"פ ללא מגבלת גודל בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.</p>

4.4	<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> <p>ח. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p>
4.4.2	<p align="center">הוראות</p> <p align="center">עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. גובה פני הקרקע בשצ"פ לא יחרוג מ 0.5 - מ' מהרחובות הגובלים בו.</p> <p>ב. התכנון המפורט יכלול את הנושאים הבאים: מפלס הקרקע, שטחי חילחול והשהיית נגר עילי, אלמנטי הצללה, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקני משחק ונופש, צמחיה, השקיה, תאורה, מונו, תכנון זמין הדפסה 47</p> <p>שילוב עצים קיימים בתכנון, קביעת מפלס תקרת מרתף עליונה שתבטיח מילוי קרקע לנטיעת עצים בעומק של מינימום 1.5 מ' וכיו"ב.</p> <p>ג. חומרי גמר הפיתוח יהיו, ככל הניתן, מחומרים המתאימים לשפה התכנונית של האזור וברמת פיתוח וגמר תואמים. יודגש השימוש באבן ובצמחיה.</p> <p>ד. השטחים הציבוריים הפתוחים הממוקמים על צירי הרוחב הירוקים (כמתואר בתשריט נספח סביבה ונוף) יתוכננו תוך התאמה ויצירת רצף עם השטחים הלא מבונים הסמוכים לאורך הציר.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.</p> <p>ו. גובה מילוי הקרקע מעל בינוי תת קרקעי בשצ"פ יהיה 1.5 מ' נטו ולא יחרוג ממפלס המדרכה סמוכה, וממפלס 0.00 של המבנה הגובל בו, ותובטח האפשרות לנטיעת עצים וגינון עמוק שורש. הגישה לחניה תת קרקעית בתחום השצ"פ תנתן מרחובות גובלים ובלבד שהגישה לחניון תהיה ישירות מהרחוב ללא דרכים פנימיות.</p> <p>ז. למגרשים בייעוד זה ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו, והם יפקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק. הוצאת היתר למגרשים בייעוד זה הנכללים במתחמי איחוד וחלוקה תעשה בהתאם לקבוע בסעיף 6.21.</p> <p>ח. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p>
ב	<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בתאי שטח 313-320 יתוכנן פארק ליניארי ציבורי ברצף מרחוב אם המושבות ועד לפארק יצחק אוחיון (רחוב בזל). הפארק יקשר את אזור התעסוקה אל שאר רחבי העיר ואל שטחי פארק הירקון. הפארק יכלול את שטחי פארק המסילה והשטחים לאורך רח' שמשון עד לחיבור עם מתחם הפארק ממזרח לקניון פ"ת.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 319 יש לשמור על החורשה הקיימת ע"פ חו"ד אגרונום.</p>
ג	<p align="center">סביבה ונוף</p> <p>א. בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, מקומיים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף האופייני לאזור. יושם דגש על נטיעות והצללה.</p> <p>ב. עצים בוגרים קיימים ישולבו בתחום השצ"פ וישמרו בהתאם להמלצות סקר עצים ואגרונום.</p>

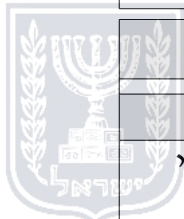
שטח ציבורי פתוח	4.4
<p>אנטנות</p> <p>תאסר הקמת אנטנות ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא ביעוד זה.</p>	ד
<p>חניה</p> <p>יותר להקים חניון תת קרקעי משותף לתאי שטח 313-314, שטחו יחושב מסך השטח של המגרשים.</p>	ה
שטח פרטי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
<p>מבנים תת קרקעיים לרבות חניה, בתנאי שלא תהיה פגיעה בשימושים המותרים במפלס הקרקע של השפ"פ כקבוע בסעיף 4.4.1 א' לעיל ושישולב פיתוח נופי ונטיעת עצי צל מתאימים, רבים ככל שניתן.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. שטח זה יהווה מקשה אחת עם המרחב הציבורי, לא יגודר, ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה. שטח זה ישמש להליכה, שהייה, לריהוט רחוב, לנטיעת עצים, ולא למנטי הצללה ותותר בו הצבת שולחנות בתי קפה, וכד'.</p> <p>ב. שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל לרבות גשר שבילי אופניים, חניות אופניים, קווי תשתית תת קרקעיים, חניות רכב דו גלגלי, מתקנים למנוחה והצללה וכד' בתכנית שלא תעלה על 30% משטח המגרש.</p> <p>ג. בשבילים ישולבו עצים בעלי צמרת רחבה לשם יצירת מיקרו אקלים נוח והצללה.</p> <p>ד. גובה מילוי הקרקע מעל בינוי תת קרקעי בשפ"פ יהיה 1.5 מ' נטו ולא יחרוג ממפלס המדרכה תכנון זמין מונה הדפסה 47</p> <p>סמוכה, וממפלס של 0.00 של המבנה הגובל בו.</p> <p>ה. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p>	א
<p>חניה</p> <p>א. לא תותר חניה עלית בשטח זה.</p> <p>ב. ככלל הניתן תאסר כניסה לחניון תת קרקעי דרך השפ"פ.</p>	ב
<p>זיקת הנאה</p> <p>ב. בתכניות מפורטות ניתן יהיה לקבוע זיקת הנאה להולכי רגל.</p> <p>זיקת הנאה להולכי רגל תרשם לציבור.</p>	ג
דרך מאושרת	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל.</p> <p>ב. מעברים תת קרקעיים ועיליים</p> <p>ג. קווי תשתית תת קרקעיים ועיליים.</p>	

4.6	דרך מאושרת
	ד. על סעיף זה יחולו כל ההוראות אשר יפורטו בסעיף 4.7.
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. למגרשים בייעוד זה ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו והם יפקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק. הוצאת היתר למגרשים ביעוד זה הנכללים במתחמי איחוד וחלוקה תעשה בהתאם לקבוע בסעיף 6.21.</p> <p>2. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 4 ומחלפיה ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>א. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל.</p> <p>ב. מעברים תת קרקעיים ועיליים</p> <p>ג. קווי תשתית תת קרקעיים.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תכנון הדרכים יעשה בהתאם לחתכי הדרך העקרוניים בנספח תנועה.</p> <p>ב. בכל המדרכות ישולבו עצים בגירים רבים ליצירת צל.</p> <p>ג. בנתיבי החניה ישולבו עצי צל ב"אזני גינוף".</p> <p>ד. הריצוף יהיה איכותי וברמה גבוהה.</p> <p>ה. תכנון גשרים יעשה בליווי אדריכל / אדריכל נוף, תוך מתן דגש, לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים, למיקום הגשר והשתלבות בסביבתו מבחינת בינוי וחומרי גמר.</p> <p>ו. בכל הגשרים/מעברים תת קרקעיים ישולבו נתיבי אופניים אשר יותאמו לבעלי מוגבלויות.</p> <p>ז. אזור המבואה לגשר (האזור ממנו מתחילים לעלות או מסיימים לרדת) יתוכנן ע"י אדריכל נוף כחלק מתכנון הגשר.</p> <p>ח. לכל אורך הגשר יתוכנן נתיב הליכה מוצל (עם אלמנט הצללה קשיח).</p> <p>ט. תכנון אקוסטי של הדרכים יתבצע על פי מדיניות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>י. למגרשים בייעוד זה ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו, והם יפקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק. הוצאת היתר למגרשים ביעוד זה הנכללים במתחמי איחוד וחלוקה תעשה בהתאם לקבוע בסעיף 6.21.</p> <p>יא. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 4 ומחלפיה ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p>
4.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	שימושים המפורטים בסעיפים 4.3 ו-4.4.
4.8.2	הוראות
א	<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>א. התכנית המפורטת שתוכן לשטח זה תיקבע את השילוב בין שטחים פתוחים לבין שטחים בנויים, באופן בו תינתן התייחסות למפגש בין רחוב גרניט לרחוב המוביל לתחנת הרכבת כחלק מציר גישה מרכזי, מתחנת הרכבת קרית אריה אל אזה"ת.</p> <p>ב. על שטח זה יחולו כל ההוראות סעיפים 4.2 ו-4.3.</p>

4.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>למגרשים בייעוד זה ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו, והם יפקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק. הוצאת היתר למגרשים בייעוד זה הנכללים במתחמי איחוד וחלוקה תעשה בהתאם לקבוע בסעיף 6.21.</p>
4.9	מתקנים הנדסיים
4.9.1	שימושים
	מחסנים, בניני מנהלה, משרדים
4.9.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבניה תהיה על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. תותר בנית תורן לתקשורת מעל לגובה המקסימלי המותר של המבנים התכנית המפורטת התקפה.</p> <p>ג. שטח מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית המפורטת פת/ 1241 / 8 א/.</p>
4.10	מרכז תחבורה
4.10.1	שימושים
	מסוף לתחבורה ציבורית, מבנה נהגים, דרכי מעבר, שירות ושטחי חניה הקשורים למסוף עפ"י תכנית מאושרת פת/1241/1.
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>למגרשים בייעוד זה ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו, והם יפקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	5	5		300 (2)	45 (1)	200	1800	40 - 30	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	30 (4)		0	5 (3)	2000	300 - 330, 332 - 334, 336 - 351	שטח ציבורי פתוח
10	5	5	5	5		300 (5)	45	200	11000	550 - 551	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

זכויות הבניה ליעודי קרקע תעשייה ותעסוקה יהיו לפי המפורט בנספח זכויות ושטחי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך השטח העיקרי.

(2) א. יותרו 3 קומות מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, ובתנאי שלא יחרוג בגובה של 45 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים. ב. בשטח לבנין ציבורי יהיה המרתף שטח עיקרי וישמש כמחסנים ו/או שימושים נוספים לרווחת הציבור לשימוש הבנין שמעליו. ג. חניה תת קרקית ביעוד זה תותר בהיקף של עד 70% המשטח המגרש ותוגדר כחניה ציבורית בלבד..

(3) יותר בינוי של עד 5% במגרש בגודל 2 דונם ומעלה (יתכנו מגרשים קטנים מכך, אך לא תותר בהם בניה). עם זאת בכל אחד מתאי השטח 320-313 תותר הקמת קיוסק בגודל של לכל היותר 50 מ"ר. ישדר א"כ

(4) בשצ"פים ששטחם מעל 3 דונם תותר חניה ציבורית תת קרקעית בהיקף של עד 30% משטח השצ"פ לכל קומה, ב-3 קומות - סה"כ תותר חניה ציבורית תת קרקעית בהיקף של עד 90%..

(5) על פי תוכנית מאושרת פת/2000 : א. יותרו 3 קומות מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, ובתנאי שלא יחרוג בגובה של 45 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים. ב. בשטח לבנין ציבורי יהיה המרתף שטח עיקרי וישמש כמחסנים ו/או שימושים נוספים לרווחת הציבור לשימוש הבנין שמעליו. ג. חניה תת קרקית ביעוד זה תותר בהיקף של עד 70% המשטח המגרש ותוגדר כחניה ציבורית בלבד..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים להכנת תוכנית מפורטת**

א. כללי

1. תוספת זכויות הבניה ותוספת השימושים הנגזרות מתכנית זו, יאושרו ע"פ תכניות מפורטות בהתאם לעקרונות תכנית זו.
2. בתכניות מפורטות שתאושרנה מכוחה של תכנית זו, ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
3. תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה הכנת מסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית בעיריית פי"ת .
4. התכנית אינה פוגעת בזכויות ובשימושים שאושרו לפני יום תחילתה של תכנית זו.

ב. זכויות בניה

1. זכויות הבניה יהיו על פי המפורט בנספח לסעיף 5 -זכויות ושטחי בניה. נספח זה גובר על נספח עקרונות תכנון בעניין זכויות הבניה.
2. התכנית קובעת סלי זכויות משותפים עבור המתחמים על פי החלוקה הבאה :
 - סל א - מתחמים 1-3
 - סל ב' - מתחמים 4-5
 - סל ג' - מתחמים 6-8
3. זכויות הבניה יוקצו באופן הבא :
 - 3.1. ההקצאה תהיה על פי נספח עקרונות התכנון ונספח זכויות ושטחי בניה ולא ניתן להעביר זכויות בניה בין אזורים בעלי עצימות שונה.
 - 3.2. זכויות בניה לשטח לאיחוד וחלוקה מסוים תהינה קבועות כפי שמפורט בנספח זכויות הבניה ולא ניתן יהיה להעבירן. שינוי מסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.
 - 3.3. בתכניות המפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו תקבע הוראת פקיעה לפיה ככל שלא הוצא היתר בניה מכוח התכנית המפורטת בתוך 4 שנים אן שפג תוקפו של היתר שניתן מאחר ולא החלה בניה לפיו, תוקף התכנית המפורטת יפקע והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו. הסעיף אינו תקף לתכניות מפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו הכוללות מתחמים לאיחוד וחלוקה.
 - 3.4. זכויות הבנייה, נפח, פרישה וגובה יקבעו בתכניות מפורטות שיתאמו את נספח עקרונות התכנון וכמפורט להלן :
 - רמת עצימות 600% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימאלי של 3 ד' ויותרו בה עד 40 קומות.
 - רמת עצימות 400% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימאלי 3 ד' ויותרו בה עד 30 קומות.
 - רמת עצימות 250% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימאלי 2 ד' ויותרו בה עד 9 קומות.
 - רמת עצימות 160% (שטח עיקרי) על פי תוכניות מאושרות.
 - 3.5. זכויות הבניה יכללו שטחי שירות עיליים בהיקף של עד 45% משטח הבנייה העיקרי.
 - 3.6. זכויות הבניה יכללו שטחי שירות בתת הקרקע של עד 200% משטח המגרש לא כולל שטחי חניה ועד 4 קומות תת קרקעיות.
 - 3.7. בחלקות בהם מוגדרת יותר מרמת עצימות אחת זכויות הבניה יקבעו על פי החלק היחסי של כל רמת עצימות בחלקה בתחום התכנית, כמסומן בנספח עקרונות התכנון (קו מידה). כמו כן,

6.1

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

גובה הבינוי בחלקות אלו יקבע גם הוא בהתאם למופיע בנספח עקרונות התכנון וכמפורט בהוראות למתחמים בסעיפים 6.11-6.3.

4. זכויות הבניה יגזרו משטח המגרש כולל השפ"פ.

5. בתכנית מפורטת תותר גמישות בעצימות הבניה בשיעור של עד 20% משטח המגרש, וכן גמישות של עד 5% מגודל מגרש מינימאלי ובתנאי שסה"כ היקף הזכויות במתחם לא גדל. הגמישות תותר במידת הצורך ולאחר שמוסד התכנון הדן בתכנית ינמק את הצורך בחריגה מגודל מגרש ועצימות הבניה.

6. גובה הבניה

6.1. הגובה המקסימאלי למבנה יקבע בתכנית מפורטת

6.2. תנאי לאישור תכנית מפורטת למבנה מעל 35 קומות - תאום עם משרד הביטחון

6.3. הגובה המקסימאלי הקבוע בתכנית 170 מ' מעל פני הים, מהווה המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. חריגה מגובה זה, בין קבועה ובין זמנית, מחייבת תיאום עם משרד הביטחון.

6.4. תנאי לאישור תכנית מפורטת בגובה מקסימאלי מעל גובה 150 מטר מעל פני הים בתיאום עם משרד הביטחון ורת"א.

6.2

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

א. עקרונות לעיצוב אדריכלי

מבנים חדשים שיבנו לאורך הרחובות: ז'בוטינסקי, גיסין, משה דיין, שנקר הרחוב לאורך פארק הרכבת, באזל ושמשון ייבנו על פי ההוראות הבאות:

1. יבנו קומות מסד בגובה של 20 מ' כך שתיווצר חזית אחידה אל המרחב הציבורי ודופן בלתי נפרדת מהפעילות ברחוב. בקומת הקרקע תוקם חזית מסחרית או חזית ציבורית פעילה, וככל הניתן בקומות מעליה ישולבו שימושים ציבוריים. כל בניה מעליה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב ברוחב של 5 מ' לפחות. שטח הנסיגה יפותח כאזור שהייה לטובת המשתמשים במבנה תוך שילוב גינון, ריהוט גן, הצללות וכדו'. למוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת הסמכות לאשר סטייה תוך הנמקה תכנונית.

2. בצמתים על הרחובות הנ"ל יתוכננו רחבות עירוניות להרחבת המרחב הציבורי.

3. החזיתות תהיינה פתוחות לרחוב הראשי ליצירת דופן פעילה ומתפקדת. לא יופנו דפנות

אטומות וסגורות לרחוב. למוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת הסמכות לאשר סטייה תוך הנמקה תכנונית.

4. בנוסף, לאורך רח' ז'בוטינסקי יוגדר שצ"פ ברוחב מינימאלי של 5 מ' שיפותח כשביל אופניים, ובקומות המסד בבניינים לאורך הרחוב יוגדר מעבר ציבורי כל 100-150 מ' לכל היותר אשר יאפשר חיבור לפארק הליניארי.

5. תכנית מפורטת תקבע מעברים להולכי רגל ואופניים כל כ-80 מ' על פני ציר הרכבת הקלה וכל כ-110 מ' ברחובות הסמוכים לו.

ב. היתרי בניה שלא על פי תכנית זו.

ניתן להוציא היתר בניה ע"פ תכניות תקפות קודמות לתכנית זו, בתנאים הבאים:

1. יש להראות היתכנות ניצול מלא הזכויות מכח תכנית זו.

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

2. עמידה בהקצאת שטחי ציבור, שטחים פתוחים, דרכים רשת שבילים שנקבעו בתכנית זו על פי המסומן בתשריט ובנספח עקרונות התכנון והבטחת מימושם.
3. היתרי בניה שיצאו מכח תכניות קודמות יעמדו בעקרונות עיצוב אדריכלי כמפורט בתכנית.
4. במתחמים שאינם לאיחוד וחלוקה תותר תוספת בנייה למבנה קיים עפ"י זכויות בניה מכוח תכניות מאושרות תקפות ללא עמידה בעקרונות העיצוב האדריכלי. בהיתר בניה להקמת בניין חדש תידרש עמידה בעקרונות העיצוב האדריכלי של תכנית זו.
- ג. מתחמים לאיחוד וחלוקה - מתחמים לאיחוד וחלוקה מסומנים בתשריט התכנית בקווקו מונה הדפסה 47 תכנון זמין
- אלכסוני ובנספח עקרונות הבינוי מוגדרים ע"י סימון של קו מרוסק בצבע צהוב. מספרי המתחמים כתובים ע"ג התשריט ובנספח עקרונות הבינוי.
1. לכל מתחם המסומן לאיחוד וחלוקה תחול חובת הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה למתחם במלואו.
2. לא תינתן אפשרות להקטין את שטח המתחמים לאיחוד וחלוקה.
- ד. חלוקת משנה
- לא תותר חלוקה של מגרשים המופיעים בתכנית מאושרת למגרשים קטנים יותר, אלא רק במסגרת תכנית מפורטת המביאה בחשבון עקרונות והנחיות תכנית זו.
- ה. תנאי לאישור תכנית לאורך הפארק הליניארי:
1. תנאי לאישור כל תכנית מפורטת הכוללת מגרשים הגובלים בפארק הלינארי שתחומו מוגדר בסעיף 4.4.2 ב סעיף א, ובדרך הצמודה לו ו/או את הפארק עצמו ואת הדרך יהיה אישור נספח בינוי ופיתוח לכל השטחים הללו.
2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל תותר הגשת תכניות מפורטות נפרדות לשטחי הפארק והצמודים לו על פי החלוקה הבאה:
- מקטע צפוני מרחוב אם המושבות עד רחוב האופן (תא שטח 320)
- מקטע מרכזי מרחוב האופן ועד לרחוב משה דיין (תאי שטח 316-319)
- מקטע מזרחי שדרות שמשון עד פארק יצחק אוחיון (רחוב בזל) (תאי שטח 313-315).
3. התכניות המפורטות יתייחסו למרווחים של מגרשי הבניה, לפארק ולדרך הגובלת בו ויבטיחו: רציפות הטיילת ופתרונות ניקוז.
- התכניות יקבעו את מפלסי הכניסה למבנים, פרטי עיצוב, גינון ונטיעות, מערכת השקיה, גישות לחניה תת קרקעית, אזורי ישיבה, הצללות, שביל אופניים, תאורה, תוואי קירות תומכים ככל שידרש (כולל גובהם וחתכים אופייניים), פרטי מעקות וגדרות.
4. עקרונות נספחים זה יוטמעו בהוראות התכניות המפורטות לשטחים הנ"ל.
- ד. הוראות להכנת תכנית מפורטת לשצ"פ:
1. המרחק בין מגרשי השצ"פ על ציר ז'בוטינסקי (308-305, 303, 311) או בין מגרשי השצ"פ לדרכי הגישה לאזה"ית לא יפחת מ- 150 מטר ולא יעלו על 300 מטר.
2. מיקומם של השצ"פים יהיה בתחומי המתחמים המסומנים בתשריט.
3. יותר שינוי במיקום, ובגיאומטריה של תאי השטח המפורטים בסעיף 1 לעיל, כל עוד ישמר גודל המגרשים ופרישתם בכפוף לאמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל ובאופן התואם את עקרונות התכנון לעניין נגישות ורצף.

6.3

הוראות בינוי

הוראות למתחמים :

כללי

1. לכל מתחם או לחלק ממנו תוכן תכנית פיתוח בקנה מידה 1:500 לרחובות, לשצ"פים ולשטחים הציבוריים. התכנית תהווה מסמך שינחה את התכנון המפורט במגרשים בממשק עם המרחב הציבורי. בתכנית הפיתוח יפורטו מפלסי הרחובות והשצ"פים, חתכיהם, מערכות התשתיות, פרטי הפיתוח, חומרי גמר, גינון, ריהוט רחוב, וכד'.
2. חתכי הרחוב של הרחובות הראשיים (גיסין, משה דיין, היצירה, יגיע כפיים, בזל, שנקר, המפלסים, שמשון, גרניט וז'בוטינסקי) וברחובות המהווים חלק ממערך תנועת הולכי הרגל (אהרון ברט, בולטימור, הסדנה, ושלמה מיכאליס) יתוכננו על פי החתכים ועקרונות נספח תנועה באופן בו יודגש המרחב לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. ככל הניתן ישולבו ברחובות אלמנטי הצללה באמצעות עצים, בפרגולות בחזיתות הבניינים וכד'.
3. במתחמים בהם ישנה הנחיה להקמת שביל להולכי רגל ואופניים (מסומן בנספח עקרונות התכנון כקו ירוק מקוקו) רחב השביל לא יפחת מ-7 מ' שימשו לשביל אופניים, מעבר הולכי רגל, גינון וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6.4

הוראות בינוי

הוראות למתחם 1 (אזורים)

1. בניה בתחום רדיוס המגן מתחנת השאיבה (כמסומן בתשריט) תעמוד בהנחיות המופיעות בסעיפים 6.15 ו 6.16.
2. תנאי לאישור תכנית מפורטת במתחם זה תיאום קו הדלק עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה.
3. בתכנית המפורטת יקבע שתנאי להיתר בניה בתחום רצועת הדלק יהיה תאום עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6.5

הוראות בינוי

הוראות למתחם 2 (מערב קריית אריה)

1. תנאי לאישור תכנית מפורטת במתחם זה תיאום קו הדלק עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה.
2. בתכנית המפורטת יקבע שתנאי להיתר בניה בתחום רצועת הדלק יהיה תאום עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה.
3. חזיתות המבנים הפונים לדרך מס' 4 יעוצבו תוך הקפדה על עיצוב אדריכלי ועל נצפותן הרבה מדרך מס' 4 כחזית ראווה. יפותח שביל הליכה ואופניים לאורך כביש 4 וחזיתות המבנים יתייחסו לשביל זה.
4. יתוכנן רחוב (רחוב הקדמה) שיחבר בין דרך אם המושבות לרחוב היצירה.
5. יתוכנן קישור מתחנת הרק"ל "אם המושבות" אל קריית אריה למעבר להולכי רגל, אופניים ורכב דו גלגלי מעל דרך מס' 4, כשער כניסה לקריית אריה.
6. בדופן המערבית של המתחם, בסמוך לדרך מס' 4 תותר הקמת מבנה מלונאות בהתאם למופיע בסעיף 4.1.1.
7. אל הרחובות מרטין גהל והיצירה תופנה חזית פעילה.

הוראות למתחמים לאיחוד וחלוקה :

1. מתחם לאיחוד וחלוקה א2

- א. תכנית מפורטת תכלול הקמת שביל שיחבר בין רחוב אפעל לרחוב היצירה כמסומן בנספח עקרונות התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

הוראות בינוי	6.6
<p>הוראות למתחם 3 (היצירה - שנקר-פארק הרכבת)</p> <p>1. לאורך הדופן המזרחית של המתחם, בפארק הרכבת, יתוכנן שצ"פ שיהווה חלק מהפארק הלינארי ברוחב שלא יפחת מ-37 מ'.</p> <p>2. לאורך השצ"פ תותווה דרך שתתחבר לרחוב גיסיין ורוחבה לא יעלה על 13.0 מ'. הרחבת הדרך תהווה סטייה ניכרת. הקמת הדרך תהיה על פי התנאים הקבועים בסעיף 4.7</p> <p>3. חניון תת קרקעי יתוכנן מתחת לשצ"פ ובו יוקצו מקומות חניה לציבור הרחב בהתאם להוראות סעיף 1.4.4. ה</p> <p>4. בצומת הרחובות אריה שנקר וז'בוטינסקי תתוכנן כיכר ביעוד שצ"פ, בגודל מינימלי של כ-1.5 ד' כשער כניסה לקריית אריה, כפי שמסומן בתשריט. הכיכר תשמש כמרחב ציבורי ותמוקם בקרבה לתחנות רק"ל ותהיה פתוחה ונגישה לציבור. הפיתוח יקבע בתכנית מפורטת בדגש שישמר התפקוד האורבני כמוצע בנספח עקרונות התכנון.</p> <p>5. אל רחוב ז'בוטינסקי, רחוב שנקר ופארק הרכבת יופנו חזיתות פעילות, ליצירת דופן רחוב פעילה, כמסומן בנספח עקרונות התכנון. הכניסות והיציאות להולכי הרגל למסחר ימוקמו על רחוב ז'בוטינסקי ועל רחוב שנקר אל הרחובות מרטיין גהל והיצירה תופנה חזית פעילה.</p> <p>6. חזיתות המבנים הפונים לרחוב ז'בוטינסקי יעוצבו תוך הקפדה על עיצוב אדריכלי ועל נצפותן הרבה.</p> <p>7. רחוב שנקר יורחב מערבה לרוחב רצועה של כ-27 מ' ויתוכנן כמפורט בנספח התנועה.</p> <p>8. האזור המסומן בעוצמת בניה נמוכה יתוכנן באופן בו השלד הקיים של מעברים ורחובות ישמר ותכסית המבנים לא תעלה על 500 מ"ר.</p> <p>9. יתוכנן רחוב שיחבר בין רחוב היצירה לרחוב החרש וככל הניתן כהמשך לרחוב אפעל.</p> <p>10. בתכנית מפורטת שתכלול את תא שטח 714 יותווה שביל שיקשר בין רחוב שנקר לבין האזור סמוך למונה המוגדר בנספח עקרונות התכנון בעצימות בניה נמוכה.</p> <p>11. בתא שטח מס' 319 יש לשמור על החורשה הקיימת ע"פ חו"ד אגרונום ובהתאם להנחיות בסעיף 6.15 (10).</p> <p>* הוראות למתחמים לאיחוד וחלוקה:</p> <p>1. מתחם לאיחוד וחלוקה א'3:</p> <p>תכנית מפורטת תכלול:</p> <p>א. רציפות של הפארק הלינארי מצפון מערב לצומת שנקר-גיסיין.</p> <p>ב. החזיתות הפעילות במגרשים הסמוכים לפארק הרכבת יופנו אל הפארק כמסומן בנספח עקרונות התכנון.</p> <p>2. מתחם לאיחוד וחלוקה ב'3:</p> <p>א. רחוב שנקר יורחב מערבה לרוחב רצועה של כ-27 מ' ויתוכנן כמפורט בנספח סביבה ונוף.</p> <p>ב. החזיתות הפעילה יופנו אל רחוב שנקר כמסומן בנספח עקרונות התכנון.</p>	
הוראות בינוי	6.7
<p>הוראות למתחם 4 (שנקר-משה דיין):</p> <p>1. בדופן הצפונית של המתחם יתוכנן "לב פארק הרכבת" - רצף שטחים פתוחים ביעוד שצ"פ כחלק מהפארק הלינארי ובהתאם למסומן בתשריט. השצ"פ יהיה נגיש ופתוח לכלל הציבור.</p> <p>2. החזיתות הפעילות יופנו לרחוב ז'בוטינסקי, רחוב שנקר, רחוב משה דיין ואל הפארק, כמסומן בנספח עקרונות התכנון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

הוראות בינוי	6.7
<p>3. חזיתות המבנים הפונים לרחוב ז'בוטינסקי יעוצבו תוך הקפדה על עיצוב אדריכלי ועל נצפות הרבה.</p> <p>4. יתוכננו שבילים להולכי רגל ולאופניים שיחברו בין רחוב ז'בוטינסקי ותחנות הרק"ל לרחוב גיסין ולפארק הלינארי כמסומן בנספח עקרונות התכנון.</p> <p>5. לאורך רחוב ז'בוטינסקי, בסמיכות לתחנות רק"ל ובצמידות לשבילים להולכי רגל יתוכננו מספר כיכרות עירוניות ביעוד שצ"פ כשערי כניסה לקריית אריה וכמרחב ציבורי, כפי שמסומן בתשריט. הכיכרות ישמשו כמרחב ציבורי/ כיכר עירונית ויתוכננו בצמידות לשבילים להולכי רגל. הפיתוח יקבע בתכנית מפורטת בדגש שישמר התפקוד האורבני כמוצע בנספח עקרונות התכנון.</p> <p>6. על רחוב ז'בוטינסקי, בסמוך לתחנת הרכבת תותר הקמת מבנה מלונאות בהתאם למופיע בסעיף 4.1.1.</p> <p>7. ככל שבמתחם יתוכננו שימושים המוגדרים כרצפטור ציבורים וממוקמים בתחום רדיוסי סיכון ממפעלים כמסומן בנספח העקרונות יחול עליהם סעיף 6.15 (1).</p> <p>*הוראות למתחמים לאיחוד וחלוקה:</p> <p>1. מתחם לאיחוד וחלוקה 4א':</p> <p>א. בחלקה המזרחי של מתחם לאיחוד וחלוקה זה תתוכנן כיכר ביעוד שצ"פ בהיקף מינימלי של 2 דונם כמסומן בתשריט. הכיכר תשמש כשער כניסה לקריית אריה וכמרחב ציבורי שיהיה פתוח ונגיש לכלל הציבור.</p> <p>ב. הבינוי למתחם איחוד וחלוקה זה יכלול חזית פעילה בקומת הקרקע, שתופנה לכיוון רחוב ז'בוטינסקי.</p> <p>2. מתחם לאיחוד וחלוקה 4ב':</p> <p>א. בסמוך לרחוב אריה שנקר תתוכנן כיכר ביעוד שצ"פ, כמסומן בתשריט שתשמש למרחב ציבורי/כיכר עירונית (תא שטח 307). הכיכר תהווה חלק ממערכת המיועדת להולכי רגל שתקשר בין רחוב ז'בוטינסקי אל הפארק הלינארי.</p> <p>3. מתחם לאיחוד וחלוקה 4ג':</p> <p>א. בחלקו הצפוני של השטח ובצמידות לרחוב גיסין יוקצה שצ"פ כמסומן בתשריט. שטח זה יהיה חלק בלתי נפרד מהפארק הלינארי ויהיה פתוח ונגיש לכלל הציבור.</p> <p>ב. הבינוי במתחם איחוד וחלוקה זה יכלול חזית פעילה קומת הקרקע שתופנה לכיוון רחוב גיסין והפארק הלינארי.</p>	
הוראות בינוי	6.8
<p>הוראות למתחם 5 (משה דיין-גיסין-הרב משה מלכה):</p> <p>1. החזיתות הפעילות יופנו לרחוב ז'בוטינסקי, גיסין, , משה דיין, שדרת שמשון ולפארק הלינארי ליצירת דופן רחוב פעילה כמופיע בנספח עקרונות התכנון.</p> <p>2. לאורך רחוב ז'בוטינסקי יתוכננו 2 כיכרות ביעוד שצ"פ, כמסומן בתשריט ייעודי קרקע בהיקף מינימלי של 2 דונם. הכיכרות ישמשו כמרחב ציבורי הסמוך לגשר הולכי רגל ובקרבה לתחנות הרק"ל. השצ"פ יהיה במפלס המדרכה הציבורית ויעוצב באופי המשכי לעיצוב הרחוב (בהיבט התכנוני ובהיבט של חומרי גמר). הפיתוח יקבע בתכנית מפורטת בדגש שישמר התפקוד האורבני כמוצע בנספח עקרונות התכנון.</p> <p>3. רחוב בזל יורחב מזרחה לכיוון הפארק על פי חלוקה למקטעים:</p> <p>דרומית לשד' שמשון: יורחב לרחוב של 30 מ' ליצירת רחוב עירוני פעיל וישולבו בו מדרכות</p>	

רחבות ושבילי אופניים כמתואר בחתכי הרחוב בנספח סביבה ונוף.
צפונית לשדי שמשון: יורחב לרחוב משתנה שבין 27.5 ל-25 מ' ליצירת רחוב עירוני פעיל ותכלול מדרכות רחבות ושבילי אופניים כמפורט בנספח עקרונות התכנון ובחתכי הרחוב בנספח סביבה ונוף.

4. לאורך רחוב שמשון יתוכנן רצף שטחים פתוחים ביעוד שצ"פ המהווים חלק רציף מהפארק הלינארי.

5. השצ"פ המסומן לאורך רח' שמשון יתוכנן כשדרה ירוקה עם מרחב ציבורי שימש את הולכי הרגל והאופניים. רוחבה המינימלי של השדרה יהיה 50 מ'. חתך השדרה יהיה בהתאם להנחיות והחתך המופיעים בנספח סביבה ונוף.

6. שדרה זו תהווה חיבור ירוק בין לב הרצועה של הפארק הלינארי לבין פארק פתח תקווה.

7. בצומת הרחובות גיסיין ובזל יתוכנן שטח ביעוד שצ"פ בהיקף מינימלי של 2 דונם. השצ"פ יתוכנן כחלק מרצף שיחבר בין תחנת הרכבת לאזור התעסוקה הוראות הפיתוח יקבעו בתכנית מפורטת בדגש שישמר התפקוד האורבני כמוצע בנספח עקרונות התכנון.

8. יתוכנן רחוב בכיוון צפון-דרום שיחבר בין מוטה גור לרחוב בוליטמור, אשר ישמש כחלק מרשת הדרכים הפנימית כמסומן בנספח עקרונות התכנון.

9. יתוכנן שביל להולכי רגל ואופניים שיהווה המשך לרחוב המתואר בס"ק 8 ויחבר את רחוב בוליטמור לרחוב גיסיין כמסומן בנספח עקרונות התכנון. השביל והרחוב יהוו חלק ממערכת התנועה במתחם כך שתיווצר מערכת רציפה והמשכית המחברת בין חלקו הדרומי של אזור התעסוקה לחלקו הצפוני.

10. במתחם מצפון לפארק (מסומן בנספח עקרונות התכנון בקו תכלת מקוקו) לא יגרעו זכויות הבניה מתוקף התכנית המאושרת פת/מק/2004/א.

* הוראות למתחמים לאיחוד וחלוקה

1. הוראות למתחם לאיחוד וחלוקה 5א'

א. מתחם איחוד וחלוקה זה יתוכנן כך שהמבנים ימוקמו ככל הניתן בקרבת רחוב באזל ורחוב גיסיין.

ב. החזיתות הפעילות יופנו אל רחוב גיסיין כמסומן בנספח עקרונות התכנון.

ג. רצועת הדרך של רחוב באזל תורחב ל-25 מ' ליצירת רחוב עירוני פעיל ותכלול מדרכות רחבות ושבילי אופניים על פי ההנחיות בנספח סביבה ונוף.

ד. בחלקו הצפון מזרחי של המתחם לאחוו"ח יתוכנן שטח ביעוד שצ"פ בהיקף מינימלי של 1.5 דונם במקטע בעל עצי אקליפטוס איכותיים קיימים, בהתאם להמלצות סקר עצים ואגרונום, ובהתאם להנחיות בסעיף 6.15 (10). הפיתוח יקבע בתכנית מפורטת בדגש שישמר התפקוד האורבני, והבינוי ישתלב עם החורשה הקיימת כמוצע בנספח עקרונות התכנון.

2. הוראות למתחם לאיחוד וחלוקה 5ב'

א. בסמוך לרחוב שמשון תוקצה רצועת שטח ברוחב מינימלי של 26 מ' ליעוד שצ"פ. שטח זה ישמש לתכנון שדרה עירונית רחבה בה ישולבו דרכים ושטחים פתוחים כמפורט בנספח עקרונות התכנון ובנספח סביבה ונוף.

ב. שדרה זו תתוכנן כחלק המשכי ואינטגרלי של הפארק הלינארי ותהווה קישור בין אזור התעסוקה לאזור המגורים.

ג. החזיתות הפעילות יופנו אל שדרת שמשון כמסומן בנספח עקרונות התכנון.

3. הוראות למתחם לאיחוד וחלוקה 5ג'



6.8 הוראות בינוי	6.8
<p>א. בסמוך לרחוב שמשון ולרחוב משה דיין תוקצה רצועת שטח ברוחב מינימלי של 26 מ' ליעוד שצ"פ. שטח זה ישמש לתכנון שדרה עירונית רחבה בה ישולבו דרכים ושטחים פתוחים כמפורט בנספח עקרונות התכנון ובנספח סביבה ונוף.</p> <p>ב. שדרה זו תתוכנן כחלק המשכי ואינטגרלי של הפארק הלינארי ותהווה קישור בין אזור התעסוקה לאזור המגורים.</p> <p>ג. החזיתות הפעילות יופנו אל רחוב גיסין אל הפארק הלינארי ואל שדרת שמשון כמסומן בנספח עקרונות התכנון.</p> <p>ד. יתוכנן רחוב בכיוון צפון-דרום שיחבר בין מוטה גור לרחוב בוליטמור.</p>	



6.9 הוראות בינוי	6.9
<p>הוראות למתחם 6 (מזרח גיסין-אם המושבות):</p> <p>1. רצועת הדרך של רחוב בזל תורחב ל-24 מ' ליצירת רחוב עירוני פעיל ותכלול מדרכות רחבות ושבילי אופניים.</p> <p>2. בחלקו הצפוני של רחוב בזל יתוכנן שצ"פ שיחבר בין הרחוב לבין השטחי הפתוחים בצפון המתחם.</p> <p>3. בתאי שטח מס' 329, 550, 402, 732 יש לשמור על החורשה הקיימת ע"פ חו"ד אגרונום ובהתאם להנחיות בסעיף 6.15 (10).</p> <p>4. בקומות הקרקע ימוקמו חזיתות פעילות ויופנו לרחוב גיסין במטרה ליצור רחוב עירוני פעיל כמסומן בנספח עקרונות התכנון.</p> <p>5. רחוב גיסין יתוכנן בהתאם להנחיות ולחתכים בנספח סביבה ונוף ובנספח התנועה ויכלול מדרכות רחבות ושבילי אופניים. הרחוב יהווה חיבור בין אזור התעסוקה לבין שכונות המגורים ולמרכז העיר של פתח תקווה.</p>	



6.10 הוראות בינוי	6.10
<p>הוראות למתחם 7 (מרכז גיסין-אם המושבות-השפלה):</p> <p>1. רחוב גרניט יהווה ציר אשר יקשר בין קריית אריה לבין תחנת הרכבת "קריית אריה" מצפון למתחם. חתך הרחוב יכלול מדרכה, הצללה ושביל אופניים והולכי רגל כמפורט בנספח סביבה ונוף.</p> <p>2. בקצה הדרומי של רחוב גרניט מדרום לרחוב אימבר יתוכנן שטח ביעוד שצ"פ כמסומן בתשריט ברוחב שלא יפחת מ-18 מ'. השטחים יהיו רציפים, פתוחים ונגישים לציבור. בשטחים הפתוחים ישולבו שביל אופניים והולכי רגל כחלק מרצף המקשר בין רחוב גרניט לרחוב גיסין.</p> <p>3. רוחבו המינימלי של הרחוב המוצע בין רחוב אהרון ברט לרחוב השפלה יהיה 18 מ'.</p> <p>4. יתוכנן שביל שיקשר בין רחוב אימבר לרחוב גיסין וימוקם קרוב ככל הניתן לרחוב אהרון ברט. השביל יהווה חלק ממערכת התנועה להולכי רגל ורוכבי אופניים במתחם כך שתיווצר מערכת רציפה והמשכית המחברת בין חלקו הדרומי של אזור התעסוקה לחלקו הצפוני.</p> <p>5. בפיתוח ובתכנון של תא שטח 36 ישמרו וישולבו העצים הקיימים.</p> <p>6. ככל שבמתחם יתוכננו שימושים המוגדרים כרצפטור ציבורים וממוקמים בתחום רדיוסי סיכון ממפעלים כמסומן בנספח העקרונות יחול עליהם סעיף 6.15 (1).</p>	

6.11 הוראות בינוי	6.11
<p>הוראות למתחם 8 (שפלה-פארק הרכבת):</p> <p>1. בחלקו הדרומי של המתחם יתוכננו רצף שטחים פתוחים מסוג שצ"פ כחלק מהפארק הלינארי.</p> <p>2. בחלק הדרומי של המתחם תתוכנן דרך שתחבר בין רחוב גיסין לרחוב אריה שנקר ליצירת</p>	

6.11

הוראות בינוי

רחוב המשכי עירוני ופעיל.

3. חזיתות פעילות יופנו אל רחוב גיסין ואל הפארק הלינארי. בקרבת צומת דרכים גיסין, שנקר ודרך הפארק כמסומן בנספח עקרונות התכנון.
4. חזיתות המבנים הפונות לרחוב גיסין ולשצ"פ יעוצבו תוך הקפדה על עיצוב אדריכלי.
5. בתא שטח 613 יוקצה שטח לתחמ"ש בשטח שלא יפחת מ-3 דונם.
6. ככל שבמתחם יתוכננו שימושים המוגדרים כרצפטור ציבורים וממוקמים בתחום רדיוסי סיכון ממפעלים כמסומן בנספח העקרונות יחול עליהם סעיף 6.15 (1).

* הוראות למתחמים לאיחוד וחלוקה:

1. מתחם לאיחוד וחלוקה א'8 ("עץ הזית"):

תכנית מפורטת ליחידה זו תכלול:

א. מקטע דרך שיחבר בין רחוב גיסין ורחוב אריה שנקר ליצירת רצף עירוני ותחבורתי, כפי שמסומן בתשריט ייעודי קרקע בתא שטח 104. מקטע זה יתוכנן כרחוב אורבאני על פי ההנחיות בחתך רחוב גיסין המצורף לתכנית זו. המקטע יכלול התייחסות למרחב הציבורי, למדרכות רחבות, לשבילי אופניים ולתחבורה ציבורית כמפורט בחתכים ובנספח סביבה ונוף ונספח התנועה המצורפים לתכנית זו.

ב. שצ"פ ברוחב מינימלי של 15 מ' לאורך מקטע הדרך החדש- שטח זה ישולב תכנונית כמקשה אחת עם המרחב הציבורי ברחוב ועם השטח הפנוי כמוגדר בסעיף 1.2.4.ב.ב. שטח זה יהיה במפלס המדרכה הציבורית ויעוצב באופי המשכי לעיצוב הרחוב (בהיבט התכנוני ובהיבט של חומרי גמר). שטח זה יהיה פתוח ונגיש לציבור בכל שעות היממה.

ג. בתא שטח מס' 738 ישולבו שימושים לצרכי ציבור ומסחר בקומת הקרקע. השימוש הספציפי יקבע בעת הכנת תכנית מפורטת ע"פ החלטת ועדה מקומית.

ד. הבניה הגבוהה במתחם תמוקם קרוב ככל הניתן לרחוב גיסין ולפארק הלינארי, אליהם יופנו החזיתות הפעילות כמסומן בנספח עקרונות התכנון.

ו. בתא שטח מס' 319 יש לשמור על החורשה הקיימת ע"פ חו"ד אגרונום ובהתאם להנחיות בסעיף 6.15 (10).

2. מתחם לאיחוד וחלוקה ב'8:

תכנית מפורטת תכלול:

א. מקטע דרך שיחבר בין רחוב גיסין ורחוב אריה שנקר ליצירת רצף עירוני ותחבורתי. מקטע זה יתוכנן כרחוב אורבאני על פי ההנחיות בחתך רחוב גיסין בנספח סביבה ונוף. מקטע זה יכלול התייחסות למרחב הציבורי, למדרכות רחבות, לשבילי אופניים ולתחבורה ציבורית כמפורט בחתכים ובנספח סביבה ונוף ובנספח התנועה המצורפים לתכנית זו.

ב. שצ"פ ברוחב מינימלי של 15 מ' לאורך מקטע הדרך החדש- שטח זה ישולב תכנונית כמקשה אחת עם המרחב הציבורי ברחוב ועם השטח הפנוי כמוגדר בסעיף 1.2.4.ב.ב. שטח זה יהיה במפלס המדרכה הציבורית ויעוצב באופי המשכי לעיצוב הרחוב (בהיבט התכנוני ובהיבט של חומרי גמר). שטח זה יהיה פתוח ונגיש לציבור בכל שעות היממה.

ג. בתא שטח מס' 718 ישולבו שימושים לצרכי ציבור ומסחר בקומת הקרקע. השימוש הספציפי יקבע בעת הכנת תכנית מפורטת ע"י החלטת ועדה מקומית.

ד. החזית הפעילה תופנה לרחוב גיסין על מנת ליצור דופן רחוב פעילה.

ה. בניה גבוהה תתוכנן ככל הניתן בסמוך לדרך גיסין ולאורכה ליצירת דופן רחוב אחידה ורציפה.

6.12

הוראות פיתוח

תכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ / פארק תתייחס לנושאים שלהלן :

1. תכנית בינוי ופיתוח :

1.1 תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותאושר ע"י הועדה המקומית.

1.2 תכנון הבינוי והפיתוח יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים, במידה וישנם.

1.3 תתוכנן נגישות מירבית להולכי רגל ורוכבי אופניים וכן הנגשה למוגבלים בתנועה, עפ"י התקנים הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע.

2. הוראות תכנית הבינוי והפיתוח :

2.1 התכנית תכלול הוראות המפרטות את אופן מימוש זכויות הבניה לקיוסקים ולמבני

השירותים השונים ותיתן הנחיות לשפה עיצובית למבנים באופן שישתלבו בעיצוב הפארק,

ובהתאם להנחיות בסעיף 4.4.

2.2 התכנית תחייב עמידה בכל תקני הבטיחות הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע, הן של המתקנים והן במרחבי הפעילות השונים שבשצ"פים.

3. פירוט תנאים למתן היתר בניה בשצ"פ :

כתנאי מוקדם לקבלת היתר ולביצוע בשצ"פ בשטח התכנית, יש לשלב סעיפים לטיפול נופי כמפורט להלן.

3.1 הכנת נספח עצים בוגרים על פי חוק.

3.2 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל שצ"פ עם תכניות הפיתוח של המגרשים ושל השטחים

הפנויים לאורך הפארק הלינארי כהגדרתם בסעיף 1.2.4.ב.ב, הרחובות ושטחי הציבור השכנים על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את חזית הרחוב.

3.3 כחלק מהתנאים למתן היתר בניה, יש להגיש סט תכניות פיתוח מלא ומפורט בקני"מ 1:250 לאישור הועדה המקומית.

3.4 התכנית תכלול: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, כניסות, מערכת דרכים ושבילים, מדרגות וריצופים, חניות, תוואי קירות תומכים - גובהם וחתכים אופייניים שלהם, פריסת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, תשתיות לאשפה, מסלעות עם גבהים.

3.5 תצורף תכנית צמחיה, רשימת צמחיה ותכנית השקיה לאישור הועדה המקומית.

3.6 פרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים כתנאי לאישור הועדה המקומית.

3.7 יצורף מפרט חומרי גמר לאישור הועדה המקומית. כל החומרים המופיעים בתכנית הפיתוח יהיו באיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.

3.8 יושם דגש על תכנון של "שפה עיצובית" כוללת לשצ"פים המותאמת למקום ולרוח התכנון של העירייה.

6.13

דרכים

1. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, תכנית פיתוח הרחובות (כולל עיצוב המדרכה,




שבילי אופניים, מפרצי חניה ותימוך בשיתוף מהנדס כבישים) תוכן על ידי אדריכל נוף, על בסיס חתכי רחובות אופייניים בנספח התנועה ובנספח סביבה ונוף במידת הצורך ניתן לתכנן קטע רחוב.

2. מדרכות :

2.1 יתוכננו כמרחב ציבורי לרווחת הולכי הרגל וכמענה על צורך בשטחים פתוחים.

2.2 ישולבו פינות ישיבה, רחבות והצללות ככל הניתן.

2.3 ככל הניתן ישולב ריצוף ייחודי להדגשת אזורים מיוחדים כגון כניסות, אזורי ישיבה,

6.13	דרכים
	<p>תצפיות, פינות רחוב, צמתים, אזורי חציה וכו'.</p> <p>3. נוף ופיתוח:</p> <p>3.1. תכנון מפורט של רצועת הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לשבילי הליכה ושבילי אופניים, שילוב מתקני כושר פעיל, עיצוב נופי לגידור הרצועה (באם יידרש), עבודות גינון ונטיעה, השקיה, תאורה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב.</p> <p>3.2. עבודות הפיתוח תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p>
6.14	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>1. הוראות בדבר החדרת מי נגר בתכניות מפורטות ייקבעו לפי הנחיות רשות המים.</p> <p>א. לתוכניות הבאות יצורף נספח ניקוז:</p> <p>לכל תכנית מפורטת בתחום תכנית המתאר ששטחה 10 דונם ומעלה</p> <p>לכל התכניות החלות בתחום פשט ההצפה</p> <p>תכנית לשטחי ציבור</p> <p>ב. בסמכות מוסד התכנון לדרוש הכנת נספח ניקוז גם לתכניות קטנות יותר.</p> <p>ג. לבקשות להיתר הבאות יצורף נספח ניקוז:</p> <p>1. שטחי ציבור מכח תכנית זו.</p> <p>2. בנייה חדשה או הרחבה של בנייני קיים במסגרת תכנית תקפה.</p> <p>ד. נספח הניקוז יוכן בהתאם להנחיות תמ"א 3/ב/34 ויועבר לחוות דעת רשות הניקוז האזורית וייתייחס בין השאר להיבטים הבאים:</p> <p>1. תדירות חזויה של עונות גשם שבהן המתחם המתוכנן לא יוכל לאפשר חלחול מקומי של כל מי הנגר העיליים, ויהיה צורך לנתב את חלקם למערכת התיעול העירונית.</p> <p>2. התייחסות לפתרון הקצה, ולכושר הקליטה של מערכת הניקוז עד למוצא, כולל רומי מים בנחל הירקון בהסתברויות שונות.</p> <p>3. התייחסות לפשטי הצפה.</p> <p>2. הוראות לשימושי קרקע בתחום פשט הצפה:</p> <p>א. תוכנית מפורטת בתחום פשט הצפה תידון במוסד התכנון רק לאחר קבלת חוות הדעת של רשות הניקוז בהתאם לאמור בתמ"א 3/ב/34.</p> <p>ב. כל בנייה בתחום פשט ההצפה של נחל ירקון תהיה מעל רום הצפה מחושב ל-100:1 שנה ובתיאום עם רשות הניקוז</p> <p>3. הנחיות לתוכניות מפורטות ולהיתרי בניה:</p> <p>א. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכת התיעול.</p> <p>ג. לא תותר הזרמת מים לנחל בתקופות בהן אין גשם.</p> <p>ד. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים.</p> <p>ה. במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תישמר בשטח כל מגרש תכסית פנויה של לפחות 15% להשהיית מי נגר וחלחול טבעי. מומלץ כי תכסית זו תהיה בצד המורדי של שיפוע המגרש על מנת לאפשר תפקוד תקין לשטח ההשהייה.</p> <p>ו. במידה ויש חשש לזיהום מי נגר בתחום התכנית על היזם לקבל אישור משרד הבריאות לטיפול במי הנגר.</p> <p>ז. 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</p>

ניהול מי נגר	6.14
<p>להשלמת הפיתוח סביב המבנים.</p> <p>ח. 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 אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ט. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית.</p> <p>י. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ מונה</p> <p>ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>יא. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעברי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.</p> <p>יב. אין לאפשר חלחול באיזורי קרקע מזוהמת.</p>	
סביבה ונוף	6.15
<p>1. חומ"ס:</p> <p>א. יותרו שימושים המוגדרים כרצפטור ציבורי ובתנאי שיעמדו בתנאי "מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים" של המשרד להגה"ס בתחום רדיוסי סיכון של מפעלים קיימים (כמסומן בנספח עקרונות התכנון ובנספח הנופי).</p> <p>ב. רדיוסי הסיכונים של המפעלים הקיימים במקום ערב אישורה של תכנית זו יצומצמו ככל הניתן ובכל מקרה לא יורחבו וכן לא יתווספו על אלה הקיימים.</p> <p>ג. רדיוסי הסיכונים של המפעלים החדשים לא יחרגו מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>ד. רדיוסי הסיכונים של מפעלים קיימים וחדשים יבחנו ויקבעו במדויק במסגרת תכנית מפורטות.</p> <p>ה. במידה ויפונה מפעל המטיל מגבלות ברדיוס סיכון, ייבחן ביטול המגבלות ע"י המשרד להגנ"ס או משרד הבריאות.</p> <p>2. עבודות ההקמה: יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקווה ובעמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>3. תחנות דלק: בתחנות הדלק יותקנו אמצעים לצמצום פליטות מזהמים לאוויר, ומניעת חדירת מזהמים לקרקע על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה ותקנות אוויר נקי שבתוקף.</p> <p>4. מקורות זהום אויר וריח:</p> <p>א. תכניות מפורטות הכוללות חניונים תכלולנה הוראות לשמירה על איכות האוויר בחניון כגון: 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.</p> <p>ב. תכניות מפורטות הכוללות מקורות זהום אוויר וריח תכלולנה הוראות ואמצעים לטיפול במפגעים אלה.</p> <p>ג. לא יותר שימוש במזוט בתחום התכנית</p> <p>ד. אבק - לא תותר פעילות הגורמת למפגעי אבק מחוץ לגדר העסק. פעילות שיש לה פוטנציאל לגרימת מטרדי אבק תהיה במבנה סגור</p> <p>5. אקוסטיקה: תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר:</p>	

א. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור וביעד בהתאם לבדיקה אקוסטית, כולל שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, על פי דרישות האגף לאיכות הסביבה.

ב. הצבת מתקנים על גגות. כל המערכות על גגות מבנים חייבות להיות סגורות בקומה טכנית ג. צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח.

6. זיהום קרקע, קידוחים ומי תהום :

א. יוכן סקר שימושי קרקע היסטוריים וגזי קרקע כתנאי להפקדת תכניות מפורטות. פעולות בהתאם לממצאי הסקר יינקטו על פי הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריה והמשרד להגנת הסביבה.

ב. בתכניות המתירות הקמת תחנות דלק חדשות ידרש ביצוע של סקר הידרולוגי סביבתי, בהתאם להנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.

ג. בנייה חדשה בתחום רדיוסי מגן של קידוח מי שתייה תהיה על פי ההגבלות הבאות :

1. באזור מגן א' אסורה כל בנייה למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ושיפור מימיו.
2. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מסחר או מבני ציבור.

3. באזור מגן ג' - אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, תחנת תדלוק, אזור אחסנת דלקים או חומרים מסוכנים, אזור תעשייה או השקיה בקולחין.

4. חריגה מן האמור בסעיפים הקודמים תותר באישור משרד הבריאות.

ד. מערכת ביוב בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה תתוכנן על פי הנחיות משרד הבריאות והוראות בריאות העם.

ה. תוספת בנייה למבנים קיימים בתחום רדיוס מגן ב' תהיה בכפוף לקבלת חוות דעת של משרד הבריאות

7. קרינה אלמ"ג: באזורים המיועדים לשהיית בני אדם ינקטו אמצעים להמנעות מחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.

8. קווי ומתקני חשמל :

א. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

ב. תכנית מפורטת תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה, בהעדפה למיקומם במתקנים תת קרקעיים.

9. פסולת מוצקה : תוכניות מפורטות יכללו הנחיות בדבר :

א. תשתית מאפשרת הפרדת פסולת בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה הפרדה בין פסולת ביתית לפסולת תעשייתית ופסולת אינרטיית והפרדה ולשימוש חוזר של פסולת בניה והריסה על פי מדיניות העירייה בנושא זה.

ב. הקצאת שטח לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה.

10. שימור נופי וטבע עירוני :

א. תכניות מפורטות שבהן יש טבע עירוני וערכי טבע ילוו ע"י אקולוג, בהתאם למפורט בנספח סביבה ונוף.



ב. בתכניות מפורטות לאזורים בהם אותרו ערכי טבע קיימים כמצוין בנספח סביבה ונוף, תינתן התייחסות לנושאים הבאים :

ביצוע סקר גיאופיזיים והנחיות לעיצוב גיאופיזיים, ביצוע סקר עצים, איסוף זרעים מהשטח בעונות הרלוונטיות, ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים). חובת שימוש רק בצמחים

<p>6.15 סביבה ונוף</p> <p>מקומיים או בצמחים בעלי אופי הדומה לצמחים המקומיים.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 סביבה ונוף</p> <p>11. שימוש בגז טבעי: א. בתום 24 חודשים מהפעלת מערכת ההולכה לגז טבעי יאסר בתחום התכנית השימוש בדלקים אחרים לייצור. ב. אנרגיה, ייצור אנרגיה יותר במערכות המוזונות בחשמל, בגז טבעי, בגפ"מ ובאנרגיות מתחדשות בלבד.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה 2. החניה תהיה תת קרקעית בלבד</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 חשמל</p> <p>א. חדרי שנאים: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל הניתן, בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים או בתחומי המגרשים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה. 3. במידה והכוח שלא ניתן למקם את תחנת השנאה תחת אילוצים אלו, ניתן לאפשר הקמתה בשטח ציבורי. 4. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל. 5. 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 מחברת החשמל. ב. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל: 1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות, תעסוקה, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורט להלן: (א) קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל /מהמתקן (ב) קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל /מהמתקן - תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל /מהמתקן (ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה, כולל שנאי על עמוד: 5 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל /מהמתקן (ד) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 3 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל /מהמתקן (ה) קו מתח עליון 110-161 ק"ו: 20 מ' מציר הקו (ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת החשמל) (ו) קו חשמל מתח על 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p>	<p>6.18</p>



חשמל	6.18
<p>(ז) כבלי חשמל נמוך תת-קרקעיים : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל /מהמתקן</p> <p>(ח) כבלי חשמל גבוה תת-קרקעיים : 3 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל /מהמתקן</p> <p>(ט) כבלי חשמל עליון תת-קרקעיים : בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>(י) ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל /מהמתקן</p> <p>2. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בס"ק 1 :</p> <p>(א) ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>(ב) חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>(ג) גובה המבנים שבסעיפים קטנים א-ב לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>(ד) חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>(ה) נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>3. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.19
<p>תכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו, תקבע הוראות למים וביוב, ובכלל זה :</p> <p>א. הוראות בדבר הנחת מערכות המים והביוב עפ"י הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל).</p> <p>ב. כל הבניינים יחוברו למערכת הביוב.</p> <p>ג. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. תנאי לאישור תכנית יהיה אישור תאגיד המים והביוב.</p> <p>ה. תכנית מפורטת תקבע הוראות בדבר תכנון וביצוע מערכות המים באזורי תעשייה, תוך הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מי שתיה לבין מערכות אספקת מים לצרכים שאינם מיועדים לשתייה (כגון : מערכות כיבוי אש, קווי ייצור, גינון וכד'), ובצוע ההפרדה על ידי התקנת אביזרים מונעי זרימה חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ו. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב היחידה הסביבתית ברשות המקומית ומשרד הבריאות, ועל פי חוק.</p> <p>ז. קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יתבצע במתקנים בתחומי המגרשים המייצרים לפני החיבור למערכת המרכזית. ביצוע קדם טיפול מחוץ לתחומי המגרשים מותנה באישור תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ח. תכניות מפורטות יכללו הוראות המתנות את שלבי האיכלוס בהתאם ליכולת פתרון הקצה לשפכים להתמודד עם העומס הנוצר כתוצאה מתוספת השפכים הצפויה בתחומן.</p>	
הוראות בדבר קיום היועצות	6.20
<p>1. בתכניות המפורטות שיקודמו מכוחה והגובלות בתכניות לרק"ל, רכבת, דרך אזורית או ארצית, יעשה תאום עם גופי התחבורה השונים. (נת"ע, נת"א, רכבת, נת"י, משרד התחבורה) לפי העניין.</p>	

	<p>6.20 הוראות בדבר קיום היוועצות</p> <p>2. תיאום עם משהב"ט - שבועיים לפני הוצאת היתר בניה תשלח הודעה למשרד הבטחון ופרטי התקשרות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי-שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	<p>6.20</p>
	<p>6.21 איחוד וחלוקה</p> <p>1. הוראות לאיחוד וחלוקה</p> <p>א. תוכנית זו הינה תוכנית מתארית הקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד. במתחמים אלו תהא חובה לערוך תוכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, כתנאי להוצאת היתר בנייה במתחם.</p> <p>ב. בעלי הזכויות בתחום מתחמי האיחוד והחלוקה יכללו בתכנית עתידית לאיחוד וחלוקה. יעוד כל השטח המסומן בתכנית זו כמתחם לאיחוד וחלוקה יהיה במצב הנכנס, לפי יעודו ערב אישור של תכנית זו.</p> <p>ג. תוכנית לאיחוד וחלוקה תכלול את כל החלקות הכלולות באותו מתחם, לרבות חלקי חלקות הכלולות ב"קו הכחול" של תוכנית זו (הערה: במקרה שבו חלקה נחצית בין שני מתחמים בהתאם לתשריט תוכנית זו, תיכלל החלקה במלואה בתוכנית המפורטת של אחד המתחמים).</p> <p>ד. על אף האמור בסעיף-קטן א', תכנית זו מהווה תכנית ברמה מפורטת לפיתוח שטחים ציבוריים מסויימים שלא באמצעות איחוד וחלוקה (להלן: "שטחי ציבור מיוחדים"). לבעלי הזכויות בשטחי הציבור המיוחדים, כמפורט בסעיף 6.22 להלן, יוקצו זכויות במסגרת תוכניות האיחוד והחלוקה המפורטות שיוכנו בעתיד בהתאם לשוויון של החלקות ערב הפקדתה של תוכנית זו.</p> <p>ה. בעל זכויות ב"שטח ציבורי מיוחד" לא יהיה זכאי לקבל פיצויי הפקעה, אלא אם יודיע על רצונו בקבלת פיצוי הפקעה בהתאם לדין, בחירה במסלול הפקעה תבוא חלף הכללה בתכנית לאיחוד וחלוקה שיאושרו בהתאם לסעיף 1(א).</p> <p>ו. הופקע שטח ציבורי מיוחד כאמור בסעיף-קטן זה, לא יחולו לגביו הוראות סעיף ב' לעיל, ושוי השטח במצב הנכנס בתכנית האיחוד והחלוקה המפורטת (שתוכן ביחס למתחם שבו כלול השטח שהופקע) ייקבע בהתאם לייעודו הציבורי על פי תכנית זו, והוא יירשם במצב הנכנס על שם הרשות המקומית כמקובל ביחס לשטחי ציבור.</p>	<p>6.21</p>
	<p>6.22 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ואשר אינם כלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך</p>	<p>6.22</p>

רישום שטחים ציבוריים	6.22
<p>30 ימים ממועד קבלת ההודעה. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ב. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, ואשר כלולים במתחמים לאחוד וחלוקה מחדש, יירשמו על שם עיריית פתח תקוה במסגרת רישום הליך האיחוד והחלוקה על פי התכניות המפורטות.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף ב' לעיל, וכדי לאפשר את פיתוחם של מתחמי התכנון ע"פ תוכנית זו מונה הדפסה 47 תכנון זמין מונה הדפסה 47 באופן עצמאי וללא תלות בביצוע המתחמים האחרים, תוכל הרשות המקומית להפקיע את שטחי הציבור המיוחדים ולרושםם על שמה. ניתן יהיה לפתחם ולבצע בהם את העבודות הנדרשות בהתאם לתוכנית זו ומכוחה, ובעלי הזכויות בהם יקבלו את זכויותיהם כאמור בסעיף 6.21.</p> <p>ד. שטחי הציבור המיוחדים הינם כל שטחי הציבור שכלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש ע"פ תכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

הוצאות הכנת תוכנית	6.23
<p>הוצאות עריכת התכנית יחולו על היזם, המוציא לפועל את מימושה, ע"פ חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12 לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית</p>	
היטל השבחה	6.24
<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה בחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

7. ביצוע התכנית
7.1 שלבי ביצוע
7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנית 410-0411132

נספח לסעיף 5: זכויות ושטחי בניה

סל זכויות תחרותי למתחמים

סל זכויות הבניה: תוספת שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	שטח עיקרי מאושר (מ"ר)	תוספת שטח עיקרי לפי רמת עצימות (מ"ר)				מתחם	סל
			600%	400%	250%	160%		
330,000	73,900	48,900	-	25,000	-	-	1	א
	642,000	457,000	91,000	94,000	-	-	2	
	587,200	467,200	57,000	63,000	-	-	3	
425,000	460,500	295,500	108,000	57,000	-	-	4	ב
	772,000	512,000	207,000	53,000	-	-	5	
454,000	436,600	259,600	167,000	-	10,000	-	6	ג
	758,200	591,200	142,000	13,000	12,000	-	7	
	492,100	382,100	62,000	38,000	10,000	-	8	
1,209,000	4,222,500	3,013,500	834,000	343,000	32,000	=	סה"כ תוספת שטח עיקרי	

סל זכויות למתחמי איחוד וחלוקה

תוספת שטח עיקרי למתחם אחו"ח (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	שטח עיקרי מאושר (מ"ר)	מתחם איחוד וחלוקה	מתחם
58,500	119,500	61,000	א2	2
27,500	46,800	19,300	א3	3
13,000	20,000	7,000	ב3	
75,000	113,800	38,800	א4	4
21,500	41,600	20,100	ב4	
92,500	143,600	51,100	ג4	5
134,000	232,500	98,500	א5	
70,000	95,300	25,300	ב5	8
255,500	391,400	135,900	ג5	
193,500	295,500	102,000	א8	8
67,000	101,800	34,800	ב8	
1,008,000	1,601,800	593,800		

סה"כ זכויות לאזור תעסוקה משני קריית אריה

שטח עיקרי חדש מעוגל (מ"ר)	שטח עיקרי מאושר (מ"ר)	תוספת שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ תוספת שטח עיקרי בתחום התכנית
5,824,300	3,607,300	2,217,000	

