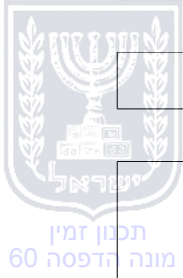


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0460766

Global Towers פת/מק/1223/25ב'



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

"מתחם יכין" ממוקם על ציר ז'בוטינסקי, בין התחנות המתוכננות של הקו האדום של הרק"ל - בית חולים בלינסון ויצחק רבין - בסמיכות גבוהה למרכז הרפואי רבין, קניון עופר ופארק פתח תקווה. התכנית תחומה בין רח' דנמרק ממזרח, רח' ז'בוטינסקי המהווה ציר תנועה בין עירוני ראשי מצפון ורח' יצחק רבין המהווה גם הוא ציר תנועה ממערב.

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בנייה מכח תיקון 101 לחוק, שינוי בקווי בניין ושינוי בינוי ביחס לתכנית מאושרת פת/25/1223/א ועל ידי כך מחזקת את המתחם כמרכז תעסוקה בהתאם למדיניות העירונית לחיזוק ציר ז'בוטינסקי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
	קואורדינאטה X	187175
	קואורדינאטה Y	666438

1.5.2 תיאור מקום	צפון : דרך ז'בוטינסקי מזרח : מגרש 2001 דרום : חלקה 10 בגוש 6373 מערב : דרך יצחק רבין
------------------	---

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות : פתח תקוה

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	דרך יצחק רבין	פתח תקוה
	52	ז'בוטינסקי	פתח תקוה

שכונה רמת סיב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6372	מוסדר	חלק		52-53, 62, 93-97

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2002/2	פת/1223/25 א

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1223 /25 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1223 /25 א ממשיכות לחול.	5507	2303	19/03/2006
תממ/ 3 /12 /3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /12 . הוראות תכנית תממ/ 3 /12 /3 תחולנה על תכנית זו.	5881	1112	14/12/2008
תממ/ 3 /12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /12 . הוראות תכנית תממ/ 3 /12 תחולנה על תכנית זו.	5258	1397	25/12/2003
תממ/ 3 /21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21 . הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
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
פת/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 . על תיקוניה, הוראות תכנית פת/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 2000 /33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 /33 . הוראות תכנית פת/ 2000 /33 תחולנה על תכנית זו.	6315	407	07/11/2011



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 15 20/03/2017	יוסי סיון	06/09/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאות בהסכמת הבעלים	10: 56 24/01/2019	משה ספיר	05/11/2018	3		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי . מחייב לנושא גובה מבנים, מרחק בין מבנים ותכסית.	12: 41 20/01/2019	יוסי סיון	20/01/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	סביבה ונוף	13: 28 27/01/2019	ליאור וולף	24/01/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תנועה	10: 35 24/01/2019	אבירם אגאי	23/01/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 35 02/01/2019	יוסי סיון	24/12/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אבי שפר		גני בן צבי בע"מ	פתח תקוה	השילוח	9	03-7512626	03-5751827	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי שפר		גני בן צבי בע"מ	פתח תקוה	השילוח	9	03-7512626	03-5751827	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m- y-s.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	מודד	אילן אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	צור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	המדע	8	09-9510020	09-9510030	mor@zur- wolf.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	משה ספיר	630		פתח תקוה	יטקובסקי אחים	37	03-9233115	077-3233115	Msapir67@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

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**

- (1) שינוי של הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.
- (2) שינוי חלוקת שטחי הבנייה לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבנייה.
- (3) תוספת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבנייה.
- (4) שינוי צורת זיקת הנאה לפי סעיף 62 א (א) (19) לחוק התכנון והבנייה.
- (5) שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.
- (6) איחוד מגרשים לפי סעיף 62 א (א) (1).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(1) שינוי הוראות בינוי, כמפורט:

תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

- א. שינוי מס' הקומות במגדל A, הממוקם על ציר ז'בוטינסקי, מ- 24 קומות בתוספת קומות מתקנים טכניים ל-הדפסה 60 מעל פני הים.
  - ב. מתן אפשרות לשימוש מסחרי בקומה ראשונה בנוסף לקומת הקרקע.
  - ג. ביטול האיסור לחזיתות מסחריות לאורך רחובות ז'בוטינסקי ורבין.
  - ד. הגדלת תכסית הבנייה מ-40% משטח המגרש ל-50% משטח המגרש.
- (2) שינוי חלוקת שטחי הבנייה על ידי הגדלת שטח המסחר מ- 10% לעד 15% מכלל השטח העיקרי והקטנת שטח המשרדים בהתאמה.
- (3) תוספת של 500 מ"ר שטח עיקרי לכדי סך של 41,246 מ"ר, מתוך שטח עיקרי עד 6,187 מ"ר למסחר.
- (4) שינוי צורת זיקת הנאה והגדלת שטחה.
- (5) שינוי בקווי הבניין הצדיים לכיוון דרום ומזרח.
- (6) איחוד מגרשים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלים, בצירוף טבלת הקצאות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תעשייה	101
הנחיות מיוחדות	תעשייה	101
זיקת הנאה	תעשייה	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	101

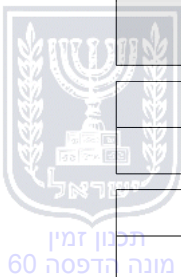
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	18,975	100
סה"כ	18,975	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	18,853.26	100
סה"כ	18,853.26	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	כמופיע בתכניות מאושרות.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע ובקומה ראשונה בהיקף של עד 15% מכלל השטח העיקרי.</p> <p>2. יותר חזיתות מסחריות לכיוון רחובות ז'בוטינסקי ורבין.</p> <p>3. הבינוי כולל מבנים בני 1,2,4 קומות וכן מגדל בן 34 קומות בחזית רחוב ז'בוטינסקי, בהתאם לנספח הבינוי. המיקום המדויק ייקבע בהיתר הבנייה. (בנוסף מגדל עתידי לכיוון רחוב רבין).</p> <p>4. המרפסות שיוקמו יהיו משולבות במישור החזית.</p> <p>5. יותר קומת גלריה/יציע ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות ולא יהוו סטייה ממספר הקומות הקבוע בתכנית.</p> <p>6. גובה ה- +0.00 של המבנים יקבע בהיתר הבניה.</p> <p>7. יש להותיר שטח בלתי מקורה ב-80% מהשטחים הפתוחים בין המבנים.</p> <p>8. תותר סגירת פרגודים בהתאם לתכנית פת/2000/33 למעט במקרים הבאים: לאורך חזית הרחובות ז'בוטינסקי ודרך רבין, במעבר שבין מבנים B ו-C, במעבר שבין מבנים A ו-D ולקיוסקים. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת. אופי הקירוי יתואם מול מהנדס העיר לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>9. קביעת 10% פיתוח משטח המגרש לא בהכרח בחפיפה לשטח המיועד לחלחול. יש לתכנן אזורי השהייה לנגר עילי באמצעות גינות ואדניות בנוסף לשטחי חלחול.</p> <p>10. עומק אדמה גננית מעל מרתפים יהיה 1.2 מ' במקומות המיועדים לבתי גידול עבור נטיות.</p> <p>11. מפלס הפיתוח במפגש עם המדרכה לא יעלה על 50 סמ' ממפלס המדרכה וזאת במטרה למנוע צורך במעקה/גדר.</p> <p>12. תותר הקמת קיוסקים בתחום זיקת ההנאה להולכי רגל, בתכנית ממוצעת של 35 מ"ר עבור כל קיוסק. כל קיוסק יהיה בקומה אחת, סה"כ 3 קיוסקים במתחם. שטח זה יכלול פונקציות נלוות הנדרשות להפעלת הקיוסק.</p> <p>לא ניתן יהיה להצמיד מבני קיוסקים לבינוי הכללי. יותר שינוי במיקום הקיוסקים בתוך תחום זיקת ההנאה, ללא שינוי בשטחם.</p> <p>13. בהתאם לסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט התכנית, יישאר השטח הסמוך לפינת הרחובות ז'בוטינסקי-רבין פנוי, ויאפשר מתן פתרונות עתידיים לתשתיות תחבורה עירוניות. הנ"ל מתייחס לקומת הקרקע ולקומת המרתף העליונה.</p> <p>14. גינון גגות המסחר: בגג קומת המסחר הפונה לצומת הרחובות ז'בוטינסקי/רבין חלה חובת יצירת שטחים מגוננים, בגגות המסחר האחרים תותר הקמת גינות.</p> <p>15. יציאות הולכי רגל ממרתפי החניה אל שטחי המסחר ישולבו בתוך המבנים ולא בשטח המרווחים בין המבנים.</p>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. במגדל A, הממוקם על ציר ז'בוטינסקי, תותר הקמת 34 קומות בתוספת קומות מתקנים טכניים, בגובה של 176.5 מ' מעל פני הים.</p>

4.1	תעשיה
	<p>2. גבהי הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי חניה, קונסטרוקציה, פריקה וטעינה, מערכות טכניות.</p> <p>3. גבהי הקומות מעל הכניסה הקובעת ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי השימושים (משרדים, מסחר). גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-6 מ' ולא יעלה על 9 מ'.</p> <p>4. ניתן יהיה להשתמש באלמנטים ארכיטקטוניים כגון קורות, מעקות, תרנים אדריכליים ודומיהם, ובתנאי שלא יחרגו מהגובה המותר.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין למרתף לחזית הרחובות תהיה כדלקמן: לרחוב ז'בוטינסקי בין 0.00 בצומת הרחובות ל-7 מ' כמסומן בתשריט; לדרך רבין בין 0.00 בצומת הרחובות ל-8 מ' כמסומן בתשריט. יתר קווי הבניין למרתפים יותרו 0.00 כבמצב המאושר. הנ"ל בהתאמה לסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט התכנית ולפי סעיף 4.1.2 א (13).</p> <p>3. המרחקים המצויינים בנספח הבינוי בין המבנים הינם מחייבים. שינוי מהם יהווה סטייה ניכרת.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותרו עד 4 קומות מרתף.</p> <p>2. יותרו 6% שטחים חדירי מים בתוך המגרש, בשילוב עם מתקני החדרה כגון: בורות חלחול וקידוחי החדרה. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח עם ציון אזורים להשהיית מי נגר עילי.</p> <p>3. איוורור מרתפים יבוצע מחלקה העליון של קומת המסחר מגובה 5 + מ' בהיקף חזיתות המבנים.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. מספר מקומות החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>3. הפריקה והטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>4. חדר טרפו ימוקם בתת הקרקע בלבד.</p> <p>5. שינויים בהסדרי תנועה וחניה שיאושרו ע"י העירייה, לא יהוו סטייה מתכנית.</p> <p>6. שינוי במפלסי החניונים, במקומות החניה, והתאמות של הכניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט לא יהוו סטייה מתכנית.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תובטח זיקת הנאה להולכי רגל בכל תחום התכנית, לפי המסומן בתשריט.</p> <p>2. תובטח זיקת הנאה לכלי רכב בחלקה הדרומי של התכנית לטובת מעבר למגרשים ממזרח ומדרום לה, לפי המסומן בתשריט.</p> <p>3. חלק משטח זיקת הנאה לאורך רחוב רבין ישמש למעבר כלי רכב וחלקו למעבר הולכי רגל, תשתיות, תאורה, ריהוט רחוב וכד'. השטח הנדרש ייקבע בתיאום מול אגף התנועה.</p> <p>4. יותר שינוי במיקום הקיוסקים בתחום שטח זיקת הנאה, ללא שינוי בשטחם, בהתאם לסעיף 4.1.2 א (12).</p>



4.1	תעשייה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	4	34	176.5 (2)	50	581	110515	61119	8150	(1) 41246	18975	101	תעשייה

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

## הערה ברמת הטבלה:

א. יותר ניוד שטח עיקרי ושרות שמעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך למעט שטחים הנועדים לחניה.

ב. יותר ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות.

ג. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ- 4,500 מ"ר.

ד. שטח זיקת ההנאה לרכב לא יפחת מ- 1,400 מ"ר.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל שטחי קיוסקים.

(2) גובה אבסולוטי. כולל קומת קרקע וקומות מתקנים טכניים.

(3) כמופיע בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60






תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תוואי מסילה</b></p> <p>1. סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון של תוואי המאושר עפ"י תמ"מ 12/3, על תיקונייה, ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.                  2. יצוע והקמת המסילות עבור הרק"ל יהיה עפ"י תמ"מ 12/3 המאושרת.                  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.                  4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>1. השטח הטכני בקומה הטכנית העליונה במגדל A יהיה סגור ומוסתר בארבע חזיתות ופתוח לשמיים, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. שאר הקומות הטכניות יהיו בנויות ומהוות חלק מהמבנה.                  2. חדר הטרנספורמציה יהיה תת קרקעי בתיאום ובאישור חברת החשמל.                  3. חומ"ס - כל עוד לא יתבטל מעגל ההפרדה המסומן בתשריט, לא ניתן יהיה לאכלס את המבנים בתחום הרדיוס ברצפטורים ציבוריים כהגדרתם במסמך מרחקי ההפרדה מחומ"ס של המשרד להגנת הסביבה.                  4. תנאי לאישור רשיון עסק, לעסק הדורש שהיית אנשים ממושכת בחזית דרך רבין, יהיה סקר קרינה מקו 161 העובר ברחוב זה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>1. הבינוי יעמוד בת"מ 5281.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.                  2. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>1. חדר שנאים:                  א. חדר שנאים או מיתוג ימוקמו במרתפי החניה, בתיאום עם חברת חשמל והועדה המקומית.                  ב. ישמרו מרחקי בטיחות על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.                  ג. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006.                  2. יש לשמור על מרחק של 20 מ' מציר קו מתח עליון (161 ק"ו) העובר לאורך דרך רבין.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. לפי הוראות תמ"א 4/ב/34.                  2. כמופיע בסעיפים 4.1.2 (ד) (2).</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 זיקת הנאה</b></p> <p>1. תובטח זיקת הנאה בהתאם לסעיף 4.1.2 (ו).                  2. יותרו סגירות חורף (בהתאם לפת/33/2000) והעמדת שולחנות וכסאות בשטח זיקת הנאה,</p>	<p><b>6.7</b></p>



	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>6.7</p> <p>בתנאי הותרת מעבר רציף וחופשי להולכי רגל, ובהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (8).                  3. יתאפשר מיקום קיוסקים בשטח זיקת ההנאה ובהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (12).                  4. מתן תעודת גמר/אכלוס יותנה ברישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אודות זיקת ההנאה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>6.8</p> <p>רשות תעופה אווירית:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.                  2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.                  3. בתחום התכנית אין לתת הקלה מהגבהים שהוגשו לאישור רת"א. הגבהים הינם מירביים. משרד הבטחון:</p> <p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.                  2. נדרש סימון המנופים בהתאם לדרישות משרד הביטחון.                  3. גובה התוכנית המאושר (176.5 מ' מעל פני הים במגדל A) מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.                  4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין וודאות שבקשה זו תאושר.                  5. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p>	
	<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.9</p> <p>כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים.                  כל שינוי של קווים קיימים יהיו לקווים תת קרקעיים.                  במידה ולשם ביצוע התכנית יש צורך בהעתקת תשתיות ו/או מתקנים נלווים, ההעתקה תבוצע על ידי היזם ועל חשבונו למקום מתאים שיאושר על פי כל דין, אגב הוצאת היתר הבנייה וביצועו.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.10</p> <p>1. פיתוח סביבתי:                  תוכנית פיתוח סביבתי תפרט בין השאר: מיקום סופי והעמדה של המבנים, המדרכות והשטחים הפתוחים במגרש, ציון אזורים להשהיית מי נגר עילי, גינון וצמחיה, מיקום העצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיוצ"ב), שילוט, אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב ואלמנטים עיצוביים, תאורה, מדרגות, גדרות, סידורי אשפה בהתאם להנחיות אגף התברואה העירוני.                  2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מסמכים סביבתיים לאישור האגף לאיכות הסביבה בהתאם להנחיותיו.                  3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחי להקמת עגורנים ולהתקנת סימון יום ולילה לבטיחות טיסה.                  4. הריסת מבנים כמסומן בתשריט תהיה ע"י ועל חשבון מבקש ההיתר. הריסת המבנים תהיה תנאי למתן היתר הבניה.</p>	



<b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	5. כמופיע בסעיף 4.1.2 (א) (13) 6. כמופיע בסעיף 4.1.2 (ד) (2).



<b>6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	
	1. רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות ע"ש עיריית פתח תקווה. 2. הגשת חוזה התקשרות חתום עם חברת ניהול. 3. כמופיע בסעיף 6.2 (3). 4. כמופיע בסעיף 6.2 (4). 5. כמופיע בסעיף 6.7 (4).

<b>6.12 היטל השבחה</b>	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

<b>6.13 כתב שיפוי</b>	
	היזם יישא בכל תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח תקווה ו/ או עיריית פתח תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כני"ל מהיזם.



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

	תוך 15 שנים מיום אישורה.
--	--------------------------

