

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0442962

מרכז תעסוקה ומשרדים "שופ-טיים" פתח תקווה, פת/מק/1233/62

מרכז

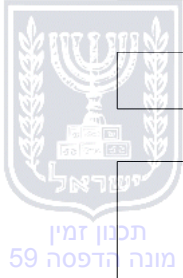
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מרכז תעסוקה ומשרדים "שופ-טיים" חלה על חלקה 182 בגוש 6393 ומצויה ברחוב תוצרת הארץ 17, אזור התעשייה "רמת סיב" פתח תקווה. החלקה גובלת בדרך יצחק רבין ממזרח, ברחוב השחם ממערב ונמצאת בסמיכות לציר ז'בוטינסקי, המתפתח בהתאם למדיניות העירייה ולתכנית האב והמתחמים לאורך הציר. על החלקה מתוכנן מתחם רב שימושי המשלב שימושים של תעשיית היי-טק, לצד מסחר ומשרדים. התכנית מבקשת לשנות את מתווה הבינוי המאושר על פי תכניות תקפות על ידי הגדלת מספר הקומות המותר במבנה מ-4 ל-22 קומות כמו כן מבקשת התכנית להוסיף זכויות בנייה בהיקף של 500 מ"ר למטרות עיקריות ותוספת שטחי שרות תת קרקעים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
מרכז תעסוקה ומשרדים "שופ-טיים" פתח תקווה, פת/מק/1233/62	

מספר התכנית	410-0442962
-------------	-------------

שטח התכנית	13.980 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקווה
קואורדינאטה X	187000
קואורדינאטה Y	666350

1.5.2 תיאור מקום

המתחם מוקף בכבישים ראשיים: ז'בוטינסקי, דרך רבין והסיבים.
החלקות מהוות "מקרקעין מוסדרים" ונמצאות בתהליך הסדרת ההפקעות להרחבת דרך רבין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות: פתח תקווה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקווה	תוצרת הארץ	17	

שכונה אזור התעשייה רמת סיב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6393	מוסדר	חלק	182	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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 ועל תיקוניה. הוראות תכנית פת/ 2000 ועל תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	4004	3167	14/05/1992
פת/ בת/ 1233 / 3 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ בת/ 1233 / 3 ב ממשיכות לחול.	4172	1066	02/12/1993
פת/ 2000 / ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 / ח. הוראות תכנית פת/ 2000 / ח תחולנה על תכנית זו.	5502	2141	06/03/2006
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

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלכס פריאון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלכס פריאון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		27/02/2019	אלכס פריאון	13: 06 14/03/2019	מחייב לעניין מספר הקומות וקווי בניין	לא
תנועה	מנחה	1: 500		05/11/2018	אבירם אגאי	19: 09 26/11/2018	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		27/02/2019	אלכס פריאון	09: 51 14/03/2019		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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
חברה	פרטי	חיים לבקוביץ		הכיכר הלבנה	רמת גן	(1)	35			cml0543974432@gmail.com
חברה	פרטי	סגל-כהן עו"ד		הכיכר הלבנה	רמת גן	(2)	35	03-5757650	03-5757650	rony@segalcohen.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ז'בוטינסקי.

(2) כתובת: זבוטינסקי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים לבקוביץ		הכיכר הלבנה	רמת גן	(1)	35			cml0543974432@gmail.com
פרטי	סגל-כהן עו"ד		הכיכר הלבנה	רמת גן	(2)	35	03-5757650	03-5757650	rony@segalcohen.com

(1) כתובת: ז'בוטינסקי.

(2) כתובת: זבוטינסקי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חיים לבקוביץ		הכיכר הלבנה	רמת גן	(1)	35			cml0543974432@gmail.com
בעלים		סגל-כהן עו"ד		הכיכר הלבנה	רמת גן	(2)	35	03-5757650	03-5757650	rony@segalcohen.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית פתח תקווה	פתח תקווה	העליה השניה	1	03-9052612	03-9052616	

(1) כתובת: ז'בוטינסקי.

(2) כתובת: ז'בוטינסקי.

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	אלכס פריאון		א. פריאון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	הרצליה	בן גוריון (1)	33	03-5492829	03-5493657	office@prion-arc.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פוגל	577		בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	03-5796689	office@mfoget.co.il

(1) כתובת: בית אלבה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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**

תכנון מרכז מסחרי משולב תעסוקה על ידי שינוי מתווה הבינוי ע"פ תבעות תקפות, תוספת קומות, ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 59

- 2.2.1 שינוי הוראות וקביעת גובה הבניין על ידי תוספת קומות מ-4 ל-22 קומות משרדים מעל מפלס הכניסה הקובעת (לא כולל קומות טכניות) לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.
- 2.2.2 שינוי וקביעת הוראות בדבר קווי בניין לכל הקומות לפי סעיף 62א(א) 4.
- 2.2.3 שינוי וקביעת הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לכל הקומות לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.
- 2.2.4 תוספת שטח למטרות עיקריות בהיקף של 500 מ"ר לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.
- 2.2.5 תוספת שטח שרות תת קרקעי על פי סעיף 62א(א) 15.
- 2.2.6 קביעת הוראות לנושא הוראות מיוחדות וזיקת הנאה לפי סעיף 62א(א) 19.
- 2.2.7 קביעת הוראות בנייה ותנאים שמכוחם ניתן להוציא היתר בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשיה	301
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מאושרת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעשיה	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,175	22.71
שטח ציבורי פתוח	299	2.14
תעשיה	10,506	75.15
סה"כ	13,980	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,182.65	22.71
שטח ציבורי פתוח	300.04	2.14
תעשיה	10,529.86	75.15
סה"כ	14,012.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יותר שימושים תעשייתיים, משרדים, מסחר נלווה לתעשייה, מוסדות כספיים, פעילות תרבות ופנאי, אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, מחקר ופיתוח, אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, אולמות תצוגה למכוניות, חנויות רהיטים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת קומת יציע ו/או קומת גלריה מעל קומת הקרקע של המגדל. קומת הגלריה ו/או היציע לא תיחשבה במניין הקומות, אך תכללנה במניין אחוזי הבניה. 2. תותר הקמת מרפסות קונזוליות ו/או שקועות במסגרת קווי הבניין. לא ניתן יהיה לסגור את המרפסות בחלקן או במלואן. 3. גובה קומת משרדים טיפוסית לא יעלה על 4.5 מטר. 4. תותר הקמה של עד 3 קומות טכניות עליונות. גובה קומה טכנית ומעקות ההסתרה יקבע לפי הדרוש ובהתאם לדרישות הרשויות השונות, ויבטיח הסתרה של המערכות הטכניות. 5. גובה מבנה מקסימלי הינו 103.0 מ' (כולל קומות טכניות, חדרי מדרגות, מעקות הסתרה וכיוצ"ב). 6. הקמת אנטנות ומערכות קשר שונות על הגג העליון מותנית באישור רשות התעופה. 7. עיצוב אדריכלי: תותר הבלטת אלמנטים של עיצוב אדריכלי (קורות, עמודים, אלמנטים שונים של הצללה, אלמנטים של הסתרה, משרביות, רשתות, פח מחורר, תריסי הצללה בריסול וכיוצ"ב), מעבר לקו הבניין עד 50 ס"מ. 8. לא תותר הקמת צנרת גלויה או הרכבת מזגני חלון או מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על חזיתות הבניין. 9. תותר הקמת מערכות סולריות על גג המגדל ובלבד שהמערכות ישתלבו עם עיצוב הגג כחזית חמישית. 10. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות, חדרי שירות שונים על גג המבנים לרבות באגפים הנמוכים (מגדל ומבנה מסחרי) ובלבד שהם יוסתרו באופן המבטיח אי יצירת מפגעים אסתטיים ו/או אקוסטיים. 11. תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת תכנית אקוסטית מיוחדת לגג טכני עם מינימום ציוד המיזוג הנדרש לגג עפ"י חו"ד מצורפת של יועץ המיזוג. התכנית תציג טיפול אקוסטי מקסימלי, קירות היקפיים גבוהים עם מצחיות וסגירה אקוסטית בהתאם לדרישות יועץ האקוסטיקה. לחלופין, תתוכנן קומה טכנית סגורה בה יוצבו המתקנים ולא תותר הצבתם על הגג. 12. קו הבניין המזרחי הפונה בחזית לשדרות יצחק רבין, יימדד 20 מטר מגבול הדרך כמסומן בתשריט.
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לאורך רחוב שדרות יצחק רבין תוגדר רצועת דרך ברוחב 3 מטר שתירשם כזיקת הנאה לטובת הציבור. רצועת הדרך תשמש כמדרכה ציבורית וכנקודת כניסה של הולכי רגל מהרחוב למתחם.

4.1	תעשיה
	2. הפיתוח יבוצע עפ"י הנחיות מה"ע.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	נופש ונוי, גנים ושדרות, שבילים להולכי רגל, רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע, חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה. הוראות: הפיתוח יבוצע עפ"י הנחיות מה"ע.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שימושים: מעבר לכלי רכב והולכי רגל, מסעות, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תשתיות עיליות, ריהוט רחוב, נטיעות עצים, תאורה וכל המותר בהתאם להגדרות דרך בחוק.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
תעשייה	מסחר ותעסוקה	301	10506	21512	4302.4	0	27315.6	53130	55	103 (1)	22 (2)	3	5 (3)	20 (4)	4 (5)	5 (6)
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	601	299													
דרך מאושרת	דרך מאושרת	701	3175													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

כל ההערות המפורטות להלן הן חלק בלתי נפרד מטבלת זכויות הבניה. לא ניתן לקרוא את הטבלה ללא הערות ותוספות אלו.

א. סך שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת מחושב לפי 20% מסך השטח העיקרי המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת, בהתאם להוראות פת/2000/10.

ב. תותר הקמה של עד 3 קומות טכניות מעל למפלס תקרת קומת התעסוקה/משרדים האחרונה (גג קומת המשרדים) לשימוש טכני: מאגר מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, ו/או תקשורת, חדרי מדרגות, חדרי מכונות מעליות, יחידות מיזוג אוויר וכו'. יבנה מעקה גבוה להסתרת כל יחידות המיזוג ואלמנטים טכניים אחרים על הגג. גובה המעקה יבטיח את הסתרתן המלאה של המערכות. גובה הקומות הטכניות יקבע ע"פ הצורך, בהתאם לחתך המערכות הטכניות הנחוצות להפעלת הבניין ויוצג לאישור מהנדס הרישוי.

ג. יותר קו בניין אפס לקומות המרתפים.

ד. יותר ניוד משטח עיקרי לשטח שרות.

ה. שטחי המרפסות לא יחשבו במניין שטחי הבניה המוצעים בטבלה זו.

ו. חישוב שטח שרות תת קרקעי:

$$\text{ע"פ פת/2000/10} \quad 150\% \times 10,506 = 15,759$$

$$\text{ע"פ סעיף 62א(15) תוספת שטחי שרות תת קרקעים כפל תכנית} \quad 110\% \times 10,506 = 11,556.6$$

$$\text{סה"כ תוספת שטח שרות תת קרקעי:} \quad 15,759 + 11,556.6 = 27,315.6 \text{ מ"ר}$$

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המגדל מכיוון מזרח.

(2) קומת קרקע+21 קומות, סה"כ 22 קומות עבור המגדל.

(3) רחוב שחם.

(4) קו בנין לדרך רבין . בהתאם למדיניות העירייה יימדד קו הבניין מגבול הדרך..

(5) כמסומן בתשריט.

(6) רחוב תוצרת הארץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

לא יינתן היתר להקמת בניין, ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין ולאחר שימולאו התנאים המפורטים להלן:

א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

ב. שירותים נלווים, לרבות סניטריים, יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזיתות מעוצבים.

ג. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ד. קבלת אישור רשות הכבאות.

ה. קבלת אישור חברת חשמל.

ו. קבלת אישור יועץ התחבורה של הוועדה המקומית.

ז. ביצוע תיאום עבודות תשתית עם מחלקת הנדסה של הוועדה המקומית.

בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ח. ביצוע תיאום ואישור התכניות עם משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

ט. קבלת אישור אגף התברואה למיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת.

י. מינוי חברת אחזקות לניהול המתחם.

יא. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.

6.2**חניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח תנועה הכולל את הכניסות, הדרכים והסדרי התנועה לחלקה, והכל להנחת דעת הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית.

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

6.3**תשתיות**

תיאום עבודות התשתית יבוצע עם מחלקת הנדסה של הוועדה המקומית.

בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

6.4**מגבלות בניה לגובה**

בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה המושתות ע"י מנחת ביי"ח בילינסון.

2. גובה הבניה המרבי המותר למבנים ולמתקני עזר לבניה (כגון מנופים ועגורנים), בתחום התכנית הכפוף להגבלות הבניה לגובה המושתות ע"י מנחת ביי"ח בילינסון בחלק המערבי לא יעלה על 94 + מטר מעל פני הים ובחלק המזרחי (המגדל) לא יעלה על 173.3 + מטר מעל פני הים.

3. לא תינתן כל חריגה מגובה זה לצורך עבודות מתקני עזר לבנייה אשר ידרשו להקמת המבנים הכלולים בתכנית שבנדון.

6.4

מגבלות בניה לגובה

4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן בניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.5

חשמל

1. חדרי הטרינספורמטור יהיו תת קרקעיים, בתחומי המגרש ובתיאום ואישור חברת חשמל
2. תכנון חדרי החשמל יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבילתי מיננת התשס"ו-2016.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה :
 - א. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. אישור האגף לאיכות הסביבה.

6.6

איכות הסביבה

1. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס-למניעת מפגעים סביבתם וחזותיים.
2. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
3. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה לאישור אגף התברואה ברשות המוקמת ויהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
4. סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית
5. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור המאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה.
6. הבניין יבנה ע"פ תקן 5281 כולל התעדה.
7. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי לאגף לאיכות הסביבה העירוני.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תכנון חדרי האשפה יבוצע עפ"י חוק תכנון הבניה ועל פי דרישות מה"ע ואגף התברואה.
2. תכנת הפיתוח תכלול גישה לפינוי האשפה בהתאם להנחיות אגף התברואה.
3. תותר כניסה משאיות למגרש לצורך פינוי אשפה.

6.8

הוראות פיתוח

1. תכנית הפיתוח תכלול כניסות, מסעות, חניה, מדרכות, שבילים, שטחי גינון, תשתיות ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספת גז וכו' בהתאם ועל פי היתר 2018074.
2. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית עדכנית.
3. על פי תמ"א 34/ב/4 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר דיר(כגון : חצץ חלוקים, ריצוף מנקז וכד').
- ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.
3. סך שטחי הגינון ומדרכות יהווה 24% מתוך שטח המגרש הכולל.

6.8	הוראות פיתוח
	4. סוג הצמחייה ואופייה ישתלב בעיצוב הרחוב והמתחם, בהתאם להנחיות ותיאום עם אגף גנים ונוף.

6.9	סטיה ניכרת
	כל תוספת קומות, שינוי קווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.

6.10	כתב שיפוי
	היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה.

6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יחול ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.12	חלוקה ו/או רישום
	לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום מקרקעין. עריכת התצ"ר ע"ח וביוזמת היזם/הבעלים. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק על היזם.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מיידי	

7.2	מימוש התכנית
	התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.