

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0619882

מרכז מסחרי נווה-גן

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/08/2020

לאשר את התוכנית

18/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להגדיל מגרש למרכז מסחרי שכונתי על חשבון מגרש למגורים. זכויות המסחר יוגדלו וזכויות המגורים ירוכזו בשני מבנים בני 9 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מרכז מסחרי נווה-גן

שם התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

410-0619882

מספר התכנית

8.201 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**
**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**  
כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**  
מחוזית

**לפי סעיף בחוק**  
ל"ר

**היתרים או הרשאות**  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה**  
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**  
לא


**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

פתח תקוה

קואורדינאטה X 188368

קואורדינאטה Y 666839

**1.5.2 תיאור מקום**

פינת הרחובות טבצ'ניק דוד ואסירי ציון

**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**

שכונה

נווה-גן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6362     | מוסדר   | חלק           | 166-167             | 207               |

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 תוכנית  | מספר מגרש/תא שטח |
|--------------|------------------|
| פת/ 2002 / א | 2028/1, 2028/2   |

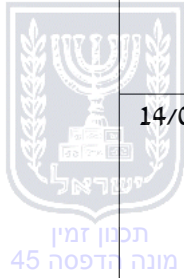
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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          | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.     | 4004               | 3167                    | 14/05/1992 |
| פת/ במ/ 2002      | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2002 ממשיכות לחול. | 3995               | 2881                    | 15/04/1992 |
| פת/ 2002 / א      | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2002 / א ממשיכות לחול. | 4371               | 1200                    | 16/01/1996 |
| פת/ 1273          | כפיפות  | הוראות תכנית פת/ 1273 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.                                   | 3347               |                         | 17/06/1986 |



**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 |          |                     |             | קיקה ברא"ז  |                   |                                 | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | קיקה ברא"ז  |                   | תשריט מצב מוצע                  | לא                  |
| בינוי               | מנחה  | 1: 500   |                     | 09/03/2021  | קיקה ברא"ז  | 15: 29 09/03/2021 | מחייב לעניין הבינוי בשני מבנים. | לא                  |
| תנועה               | מנחה  | 1: 250   |                     | 17/03/2021  | זהבה שפיגלר | 13: 50 17/03/2021 |                                 | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 500   |                     | 23/01/2019  | קיקה ברא"ז  | 16: 14 29/01/2019 |                                 | לא                  |
| חוות דעת סביבתית    | מנחה  | 1: 1     | 21                  | 03/03/2021  | רון לשם     | 12: 35 03/03/2021 |                                 | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב |          | 20                  | 05/01/2021  | יצחק נעים   | 12: 45 05/01/2021 |                                 | 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 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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 | תחיה ברוביץ |            |          | תל אביב-יפו | אשכול לוי | 15  |       |     | tborowitz@hotmail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב        | רחוב      | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                 |
|------|-------------|------------|----------|-------------|-----------|-----|-------|-----|-----------------------|
| פרטי | תחיה ברוביץ |            |          | תל אביב-יפו | אשכול לוי | 15  |       |     | tborowitz@hotmail.com |

**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   | קיקה ברא"ז  | 36471      | קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | תל אביב-יפו | לינקולן | 20  | 03-6254422 | 03-6254421 | kika@kikabraz.co.il      |
| מהנדס תנועה | יועץ תחבורה | זהבה שפיגלר | 33664      |                                       | יבנה        | אגמון   | 27  | 08-9322173 |            | zehavas@zehava-eng.co.il |

| מקצוע/<br>תואר  | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                       | ישוב      | רחוב       | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                   |
|-----------------|-------------|---------------|---------------|--------------------------------|-----------|------------|-----|-------------|-----|-------------------------|
| שמאי<br>מקרקעין | שמאי        | יצחק נעים     | 1058          |                                | קרית אונו | רבין יצחק  | 16  | 03-7441156  |     | eacho.naim@gmail.com    |
| מודד            | מודד        | לאוניד לייפמן | 832           |                                | פתח תקוה  | פרישמן דוד | 1   | 077-7945950 |     | natalillmoded@walla.com |
|                 | יועץ סביבתי | רון לשם       |               | לשם שפר<br>איכות סביבה<br>בע"מ | ירושלים   | הנטקה      | 34  | 02-6427684  |     | shl@shl.co.il           |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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**

הגדלת שטח המגרש המסחרי ותוספת זכויות למסחר, צמצום שטח המגרש למגורים ותוספת קומות ללא תוספת זכויות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

1. שינוי יעוד ממסחר ומגורים ב' למסחר ותעסוקה ומגורים ג'.
2. קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים לבינוי של מרכז מסחרי ובניין מגורים.
3. שינוי קווי בניין.
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
5. קביעת הנחיות לפיתוח השטח.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד            | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| מגורים ג'       | 1       |
| שטח ציבורי פתוח | 3       |
| מסחר ותעסוקה    | 2       |

| סימון בתשריט         | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ג' | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר       |          |        |
|-----------------|----------|--------|
| יעוד            | מ"ר      | אחוזים |
| מגורים ב'       | 4,378    | 53.21  |
| מסחר            | 3,000    | 36.46  |
| שטח ציבורי פתוח | 849.71   | 10.33  |
| סה"כ            | 8,227.71 | 100    |

| מצב מוצע        |           |              |
|-----------------|-----------|--------------|
| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג'       | 3,745.39  | 45.67        |
| מסחר ותעסוקה    | 3,606.26  | 43.97        |
| שטח ציבורי פתוח | 849.71    | 10.36        |
| סה"כ            | 8,201.37  | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|       | מגורים, סטודיו וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית ושטחי השירות הנלווים להם, בנייני עזר, דרך גישה לחניות וחניות תת-קרקעיות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| א     | <p><b>הוראות בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>המגורים יתוכננו בשני מבנים כשהמרחק ביניהם לא יפחת מ-7 מ'. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</li> <li>יותר ניצול קומת הקרקע למגורים בנוסף למבואות כניסה ושטחי שירות אחרים והכל במסגרת שטחי הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.</li> <li>יותר חדר כושר ו/או מועדון דיירים בקומת הקרקע אשר יבואו במניין השטחים המפורטים בטבלת הזכויות.</li> <li>בקומה העליונה תהיה נסיגה של 3 מ' לפחות לחזית המערבית. הקומה העליונה תדורג בנסיגה של 2 מ' לפחות לחזית המערבית.</li> <li>יותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר נטו ליחיד. המחסנים יוכלו להיבנות בקומות הבניין ובמרתפים.</li> <li>לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון.</li> <li>עומק קומת המרתפים לא יפחת מ-1.5 מ' מגובה מפלס הקרקע (0.00) על מנת שניתן יהיה לפתח את השטח ולטעת עצים.</li> <li>20% מכלל יחידות הדיור יהיו קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר.</li> <li>יובטח מעבר רציף, נגיש ובטוח להולכי רגל מדרך כניסה למגרש (מכיוון רחוב אסירי ציון) ועד לכניסה ללובי הבניין.</li> </ol> |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תקן החנייה יהיה לפי תקן תקף לעת הוצאת היתרי בניה. החניה תהיה בתחומי מגרש ובתת הקרקע בלבד.</li> <li>יותר הקמת מרתפי חניה עד לגבול המגרש בכפוף לעמידה בסעיף 6.3 - ניהול מי נגר.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ג     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומרי הגמר יהיו בתאום ובאישור ועדה מקומית.</li> <li>הצנרת תהיה סמויה.</li> <li>דודי שמש, מתקני תליית כביסה, יחידות מיזוג אוויר, מתקני אשפה וכו', ישולבו ויוסתרו ככל הניתן כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ד     | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תישמר זיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב 4 מ' מהכניסה למגרש ועד לצפון המגרש.</li> <li>מיקום מדויק של זיקת ההנאה יקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי לעת הוצאת היתר בניה.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.2   | מסחר ותעסוקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

| 4.2   | מסחר ותעסוקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|       | <p>א. מסחר:</p> <p>כל סוגי המסחר, לרבות סופרמרקטים (מרכולים), מסעדות, בתי אוכל ומשקה, אולמות תצוגה, חדרי כושר, מתקני ספורט ופנאי ומועדונים חברתיים.</p> <p>ב. תעסוקה:</p> <p>משרדים לסוגיהם, כולל מרפאות ומעבדות רפואיות.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים ושטחי שירות תומכים לכלל השימושים.</p> <p>ד. במרתפים יותרו השימושים הבאים: מסחר, חניה, שטחים טכניים, שטחי שירות לשימושים עיקריים, אחסנה, רחבת פריקה וטעינה, איסוף ופינוי אשפה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה קומה מסחרית לא יעלה על 6.5 מ' בין רצפה לתקרה.</li> <li>תותר הקמת גלריה בהתאם לחוק התכנון והבניה. שטח הגלריה לא יכלל בזכויות הבניה.</li> <li>הכניסה והחנייה למסחר והתעסוקה תהיה נפרדת מזו של המגורים.</li> <li>הפתרונות לכל ההיבטים הסביבתיים יינתנו בתחום המגרש למסחר ותעסוקה.</li> <li>הכניסה למרתף החניה תיעשה מחלקו המזרחי של תא שטח 3, ורוחב המעבר יעמוד על 7 מ' ומיקומו בהתאם למוצג בנספח הבינוי.</li> <li>המרחק בין המבנה המסחרי למבנה המגורים יהיה 10 מ' ככל שיתאפשר ולא פחות מ-8 מ'.</li> <li>תינתן תשומת לב עיצובית לגג המבנה הנצפה ממגרש המגורים הסמוך. מתקנים טכניים שימוקמו על הגג יוסתרו ויעוצבו כחזית חמישית. חומרי הגמר יהיו מחומרים לא מסנוורים, הכל בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית פתח תקווה.</li> <li>מתקני מיזוג אויר ואוורור יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למבני המגורים השכנים.</li> <li>חזית המבנה לכיוון מגרש מס' 1 תתוכנן באופן שישמור על פרטיות של מבנה המגורים הסמוך ולא תינתן אפשרות להתקין מערכות טכניות המהוות מטרד למגורים בחזית זו. לעת הוצאת היתר בניה יינתן לה פתרון עיצובי לשביעות רצון ועדה מקומית.</li> <li>ניתן יהיה לבנות מרתפים בגבול מגרש בכפוף לעמידה בסעיף 6.3 ניהול מי נגר.</li> <li>תותר קומת מרתף כפולה בגובה של עד 6.5 מ'.</li> <li>אזור פריקה וטעינה לרבות רחבת תמרון יהיה תת קרקעי באופן שאינו מהווה מטרד לבנייני המגורים הסמוכים, שינוי הנחיה זו יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>עומק קומת המרתפים לא יפחת מ-1.5 מ' מגובה מפלס הקרקע (0.00) על מנת שניתן יהיה לפתח את השטח ולטעת עצים.</li> <li>תותר הקמת מרתף משותף למגרשים 1 ו-2 עם כניסה אחת משותפת מכיוון רחוב טבצ'ניק.</li> </ol> |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחומי המגרש ובתת הקרקע בלבד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ג     | <p><b>איכות הסביבה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 4.2

## מסחר ותעסוקה

א. זיהום קרקע ומים:

חדרי האשפה ימוקמו באופן שיאפשר נגישות למשאיות. רצפת החדרים תהיה אטומה למניעת חלחול המים לקרקע, ועם שיפועים המאפשרים שטיפה וניקוז של תשטיפים ולא יגרמו למטרדים למגורים הסמוכים.

ב. רעש:

1. במתחמים פתוחים ו/או שאינם מוגנים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום לרעש חזק ו/או בלתי סביר למגורים הסמוכים.  
2. חדרי המכוונות הכוללים מעליות, גנרטורים, משאבות מים וכו', יבודדו אקוסטית על פי דרישת התקנים המאושרים.

ג. זיהום אוויר:

1. אוורור החניונים יתבצע באמצעות מערכת אוורור מאולצת, כלומר יניקת אוויר מזוהם מהחניון באמצעות מפוחים ושחרורו ע"י פתחים מוגדרים. המערכת תהיה מסוגלת לספק 8 החלפות אוויר בשעה לכל קומה. פתחי הכנסת אוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות פליטה של מזהמים (כבישים וכו'). מערכת האוורור תפעל בהתאם לריכוז ה- $2CO$  ותעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.  
2. פתחי פליטת אוויר מחניונים ימוקמו בהתייחס למיקום מבנים רגישים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל ואזורי משחק ופעילות ציבור. מיקום הפתחים יתואם עם ויאושר על ידי היחידה הסביבתית פתח תקוה.  
3. מטבחים ומסעדות מבשלות, העלולים ליצור מטרדי ריח ועשן, יצוידו במערכת מנדפים מתאימה שתכלול בנוסף מסננים עוצרי שומנים, חלקיקים ומסנן פחם פעיל. נקודת הפליטה תהיה בגובה של לפחות 2 מטר מעל גג הבניין ובמיקום שיבטיח כי אוויר המטבחים לא ייפלט לדירות המגורים.  
4. אגוזי הגנרטור יחובר לארובה על מנת להבטיח כי אוויר מזוהם לא ייפלט לדירות המגורים. הארובה תהיה בגובה של לפחות 2 מטר מעל גג הבניין הגבוה ביותר ברדיוס של 50 מטר. במידה ואי אפשר לעמוד בדרישה זו, יש להרחיק את קצה הארובה ככל האפשר משימושי קרקע רגישים כגון דלתות וחלונות, מרפסות, פתחי הכנסת אוויר צח וכו'. המרחק המינימלי בין קצה הארובה לשימושי קרקע רגישים יהיה 5 מטר.

ד. שפכים:

1. מטבחים ומסעדות יצוידו במתקני הפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית.  
2. לא יוזרמו למערכת הביוב העירונית שפכים שאיכותם נופלת מאיכות שפכים סניטריים.  
3. תהיה הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.

ה. פסולת:

1. כל פסולת בת מחזור (קרטון, נייר, פלסטיק וכו') תופרד ותפונה למחזור, בהתאם למעריך הקיים בעירייה. עסקים עתירי פסולת ברת מחזור (כדוגמת מרכולים) יחויבו בהפניית הפסולת הנ"ל למחזור ללא קשר למערכת הקיים בעירייה.  
2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים/טמונים עבור עסקי המזון.

ו. חומרים מסוכנים:



## 4.2

## מסחר ותעסוקה

לא תותר כניסת עסקים מחזיקי חומרים מסוכנים ו/או בעלי פוטנציאל ייצור פסולת רעילה.

## 4.3

## שטח ציבורי פתוח

## 4.3.1

## שימושים

- א. נטיעות וגינון.
- ב. ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה וכו'.
- ג. מתקני משחקים.
- ד. פרגולות ומצללות.
- ה. פיתוח שטח ושבילים.
- ו. מזרקות ובריכות נוי.
- ז. מעבר כלי רכב מרחוב טבצ'ניק לחניון במגרש המסחרי בלבד.

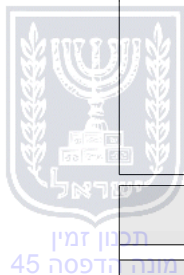
## 4.3.2

## הוראות

## הוראות פיתוח

א

1. השצ"פ יהיה מרוצף ומגונן. תותר בניית פרגולות ומעברים מקורים להולכי רגל. ישולבו בו פינות צל ומנוחה, בריכות מים לנוי בלבד, ריהוט רחוב ותאורה.
2. יותר מעבר כלי רכב לכניסה לחניון המרכז המסחרי.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| יעוד            | שימוש    | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |      |                    |      | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות        |                    | קו בנין (מטר) |           |       |      |
|-----------------|----------|-----------------|-------------------|------|--------------------|------|-------------------|-----------|------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|-----------|-------|------|
|                 |          |                 | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |                   |           |                                    | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | ציד-ימני      | ציד-שמאלי | אחורי | קדמי |
|                 |          |                 | עיקרי             | שרות | עיקרי              | שרות |                   |           |                                    |                   |                    |               |           |       |      |
| מגורים ג'       |          | 3778            | 5978              | 2690 |                    | 5100 | 13768             | 30        | 61                                 | 34 (1)            | 9 (2)              | 6             | 10        | 7     | 7    |
| מסחר ותעסוקה    | מסחר     | 3600            | 3200              | 1360 | 700                |      | 5260              |           |                                    |                   |                    |               |           |       |      |
| מסחר ותעסוקה    | תעסוקה   | 3600            | 800               | 340  |                    |      | 1140              |           |                                    |                   |                    |               |           |       |      |
| מסחר ותעסוקה    | <סך הכל> | 3600            | 4000              | 1700 | 700                | 7450 | 13850             | 80        |                                    | 15                | 3 (4)              | 3             | (5)       | 3     | 2    |
| שטח ציבורי פתוח |          | 850             |                   |      |                    |      |                   |           |                                    |                   |                    |               |           |       |      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| יעוד            | שימוש    | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|-----------------|----------|--------------------------------|
| מגורים ג'       |          | 732                            |
| מסחר ותעסוקה    | מסחר     |                                |
| מסחר ותעסוקה    | תעסוקה   |                                |
| מסחר ותעסוקה    | <סך הכל> |                                |
| שטח ציבורי פתוח |          |                                |

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:

א. 20% מסך כל יחידות הדיור תהיינה בנות 3 חדרים, בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).

ב. תותר המרה של עד 20% זכויות בין המסחר לתעסוקה ולהיפך.

ג. לא יותר ניוד זכויות מתת הקרקע למעל הקרקע.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל קומה/מתקנים טכניים על הגג.

(2) לא כולל חלל יציאה לגג.

(3) תותר הוספת מפלס חניה נוסף לצורך עמידה בתקן חניה.

(4) כולל קומה טכנית.

(5) קו בניין 2-5 בהתאם למופיע בתשריט.



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

א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור ועדה מקומית לתכנית עיצוב ופיתוח לתכנית כולה. תכנית עיצוב ופיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית ותפרט את הנושאים הבאים: פתרון חניה ותנועה, רחבות כיבוי אש, גדרות, קירות תומכים, סידורי פינוי אשפה, שבילים ועקרונות לשימור מי נגר. ב. הבטחת הסדרת רישום האיחוד וחלוקה. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת הנראה בתא שטח 1. ד. תנאי למתן היתר בניה תיאום ואישור היחידה הסביבתית המוסמכת בעיריית פתח תקוה לנושא הנחיות למניעת מטרדי ריח וזיהום אויר כתוצאה מפעילות המגרש המסחרי לרבות מיקום וגובה הארובות ומרחק הארובות ביחס למבנים קיימים ומתוכננים. ה. תנאי למתן היתר בניה למבנה המסחרי הכולל מערכות מכניות הנו הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים הרגישים הקיימים והמתוכננים בתחומי הפרויקט. במידת הצורך יתוכננו האמצעים האקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. הדו"ח יועבר לבדיקה ולאישור היחידה המוסמכת פתח תקוה. ו. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית בהתאם להנחיות של היחידה הסביבתית המוסמכת בעיריית פתח תקוה ולאישורה. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור) כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. ז. תנאי להיתר בנייה למבנה הכולל שטחי מסחר יהיה הצגת פתרון האוורור למטבחים, חניונים ופליטות ליחידה לאיכות סביבה בעיריית פתח תקוה

**6.2****בניה ירוקה**

תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים בעיצוב המבנים ופיתוח השטח כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנה, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיו"ב.

**6.3****ניהול מי נגר**

א. יוותרו 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. ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז של העירייה. ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור בועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.

**6.4****איכות הסביבה**

השימושים בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף הסביבה בעירייה. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים: אשפה, ביוב, רעש, זיהום אוויר, מערכות אוורור, מי שתיה, מערכות מיזוג אוויר.

6.5

## חשמל

- א. חדר שנאים, במידה וידרש, יהיה תת-קרקעי ובתחומי המגרש.
- ב. ישמר מרחק של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים.
- ג. תכנון החדר יהיה ע"פ עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.

6.6

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה למדרכה בהתאם להנחיות אגף תברואה.
- ב. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.

6.7

## חומרי חפירה ומילוי

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היחידה הסביבתית של פתח תקווה.

6.8

## איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו שלא בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ובהתאם לטבלת ההקצאה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. החלוקה החדשה תרשם בלשכת המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.9

## חלוקה ו/ או רישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית לצורכי רישום בפינקסי רישום המקרקעין.
- הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.
- ב. אי התאמה בשטחים מדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

6.10

## היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.11

## הוראות בזמן בניה

כל הפעילות באתר במהלך הבנייה לרבות בתחום פסולת בניין, מניעת מטרדי רעש, מניעת מפגעי אבק ומניעת זיהום קרקע יהיו בהתאם לפרק ד', סעיף 4.1 בחוות הדעת הסביבתית המצורפת כנספח לתכנית.

7.

## ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה                                                                                                            |
|----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | שלבי ביצוע | מבנה המסחר יבנה בד בבד עם מבנה המגורים.<br>היתר הבניה למגורים בתא שטח 1 יוגש יחד עם ההיתר למבנה המסחרי בתא שטח 2. |

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45