

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0220434

מגדל "גפן-קרסו" אזור תעשייה קרית אריה, פתח תקוה. פת/2200/11



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2021

לאשר את התוכנית

13/09/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת איחוד חלקות והקמת מגדל בן 30 קומות וכן תוספת זכויות בהתאם לתוכנית מתאר קריית אריה 410-0411132.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגדל "גפן-קרוסו" אזור תעשייה קרית אריה, פתח תקוה.

פת/2200/11

410-0220434

5.109 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

שם התכנית

ומספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.4

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

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	185672
קואורדינאטה Y	666930

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא באזור התעשייה קרית אריה, (המערבי), ברח' אפעל שמחה 23,21. גובל ממערב ברצועת תשתיות ובכביש 4. וממזרח ברחוב אפעל שמחה.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	אפעל	21	
פתח תקוה	אפעל	23	

שכונה קרית אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6194	מוסדר	חלק	176-177	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
410-0411132	כפיפות	(פת/2200) תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0411132. הוראות תכנית 410-0411132 תחולנה על תכנית זו.	8843	5688	06/05/2020
פת/1241 א	החלפה		4178	1393	23/12/1993
פת/2000	החלפה		4004	3167	14/05/1992
פת/2000/10	החלפה		4312	3682	11/06/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון גרנות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון גרנות		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים, ביוב וניקוז	17: 53 06/03/2019	ולי אנטוני	05/03/2019	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	14: 59 08/08/2021	ירון גרנות	05/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	דוח אקלימי וסקר היסטורי	15: 46 28/08/2019	חן בר לב	28/04/2019	85	1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח תנועה וחניה	14: 42 04/02/2021	דן קשינסקי	31/01/2021	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	טבלת הקצאה (איחוד וחלוקה)	12: 08 07/05/2020	ירון ספקטור	11/03/2020	22	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח הידרולוגי לניהול מי נגר	10: 20 03/01/2021	שמעון צוק	22/11/2020	17	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז	10: 19 03/01/2021	שמעון צוק	28/12/2020	1	1: 100	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	10: 40 27/12/2020	פרח כהן	24/12/2020	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	ייעודי קרקע מאושרים	17: 28 06/03/2019	ירון גרנות	15/10/2018	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	סקר עצים	17: 49 06/03/2019	אדיר אלווס	05/03/2019	8	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים - רקע פיתוח	17: 49 06/03/2019	אדיר אלווס	05/03/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים - רקע מדידה	17: 50 06/03/2019	אדיר אלווס	05/03/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תשתיות	17: 49 06/03/2019	ולי אנטוני	24/01/2019	6	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	17: 27 06/03/2019	ירון גרנות	15/10/2018	1	1: 500	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			גפן סוכנויות לביטוח בע"מ	גבעתיים	כצנלסון	60	03-5727272	03-7323222	mz@gefен-ins.co.il
	פרטי			קרסו נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6381102	03-6394242	motil@carasso.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גפן סוכנויות לביטוח בע"מ	גבעתיים	כצנלסון	60	03-5727272	03-7323222	mz@gefен-ins.co.il
פרטי			קרסו נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	24	03-6381102	03-6394242	motil@carasso.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי 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	ירון גרנות	27744	י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	חיפה	כורי	3	04-8611311		yaron@yygranot.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 67תכנון זמין
מונה הדפסה 67

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ נופי	אדיר אלווס	-	אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
מהנדסת	יועץ תשתיות	ולי אנטוני	91023	א.ח.תכנון ויעוץ	בני ברק	כנרת	8	03-5706582		valy@ah-eng.co.il
	יועץ סביבתי	חן בר לב		וואווא אדריכלות ירוקה	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126		
	יועץ נופי	פרח כהן		רמת גן	תלפיות		4	03-7511211	03-7511211	Yuvalp6@bezeqint.net
	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-6878111		
	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	03-5796689	office@mfogetel.co.il
מהנדס מים	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	בזל		03-5739754		
מהנדס	יועץ תחבורה	דן קשינסקי		אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771	03-6958427	main@ardan.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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

הקמת מגדל משרדים ביעוד תעסוקה כולל קומת קרקע מסחרית וקומות מרתף תת-קרקעיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה.
2. הגדלת מספר הקומות.
3. קביעת הנחיות איחוד וחלוקה.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.
5. קביעת קווי בניין.



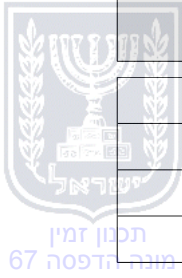
תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
תעסוקה	100
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
להריסה	תעסוקה	100
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	200
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	200
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעסוקה	100



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	97	1.90
שטח ציבורי פתוח	536	10.49
תעשייה	4,476	87.61
סה"כ	5,109	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	97.03	1.89
שטח ציבורי פתוח	539.21	10.50
תעסוקה	4,496.96	87.61
סה"כ	5,133.19	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעסוקה, לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר (כולל בתי קפה, מסעדות, ללא חנויות כדוגמת סופרמרקט ודומיהם), שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשייה, שרותי בריאות, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שירותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, קווי תשתיות תת קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים. במרתף יותרו שימושי חניה, אחסון, לוגיסטיקה וניהול וטיפול המבנה. זיקות הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p> <p>תתאפשר הסבה של עד 50% מסך שטחי החניה לטובת השימושים העיקריים הבאים: אולמות כנסים, אולפנים, בתי קולנוע, חדרי ספורט וכושר, בכפוף לאישור היחידה הסביבתית בעירייה. תנאי להסבת שטחי חניה כאמור הוא פתיחת הקו האדום לשימוש הציבורי.</p> <p>לא יותר: תחנת תדלוק, חנויות כדוגמת סופרמרקט ודומיהם, שירותים רפואיים ללא לינה וללא שימוש קופת חולים, לא יותר מבנה/חניה לשימוש עצמאי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הנחיות רשות תעופה אזרחית: גובה המרבי המותר לבניה הינו 152.4+מטר מעל פני הים, גובה זה חל על המבנה ומתקני העזר לבניה ואין לחרוג ממנו.</p> <p>גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגות העליונות לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הבטחון ולרת"א.</p> <p>2. לא תותר שטחי מסחר בתת קרקע. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>3. חזיתות המבנים הפונות לכביש 4 יעוצבו תוך הקפדה על עיצוב אדריכלי ועל נצפותן הרבה מכביש 4 כחזית ראוה.</p> <p>4. במקביל לגבול המגרש הדרומי תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל (במפלס הרחוב) כמסומן בתשריט. בתחום הנ"ל יהיה שביל הולכי רגל משולב בגינון ונטיעות המחבר בין רחוב אפעל לשצ"פ המערבי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף הנמוך לאזור א לעת הוצאת היתר בניה ובתחומי המגרש בלבד. מקומות החנייה הנגשיים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה, יהיו נוסף על סך כל המקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלויות.</p> <p>2. נספח התנועה והחניה הינו מנחה בלבד ומחייב רק מבחינת מיקום הכניסות.</p> <p>3. חנייה לפריקה וטעינה תהייה מקורה כחלק מהמבנה.</p> <p>4. רמפת כניסה ויציאה של החניונים התת קרקעיים כולל מישור סיום הרמפה יהיו בתחומי המגרש ולא יקטעו את רציפות המדרכה.</p> <p>5. שיעור החניות שאינן מוצמדות לא יפחת מ- 30%</p>

4.1	תעסוקה
ג	<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>
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. שימושים מושכי קהל, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי מסחר ישולבו ככל הניתן בקומת הקרקע ויחשפו לחזית המרחב הציבורי 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. תכנון החניונים התת קרקעים יאפשר ככל הניתן חיבור בין מגרשים שכנים לבין עצמם, וכן בינם לבין חניונים שיפותחו מתחת למגרשים ביעוד ציבורי, ובתנאי שהפיתוח הציבורי ישמר. ד. רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת קרקעים ישתמשו במידת האפשר במרחב הדרך ולא יקטעו את רציפות המדרכות. ה. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יופנו למרווחים האחוריים יוסתרו, ויהיו מקורים מכל הכיוונים לשם יצירת חזית אסטטית. לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים. ו. תותר הקמה של תשתיות תת קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>הגינה תפותח עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח לפי סעי' 6.2 ותכלול פינות ישיבה, תאורה וכו'.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>המסחר יותר בקומת הקרקע ובקומת הגלריה (אם תבנה).</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>רצועת גינון מפרידה בין רצועת הדרך למגרש התעשייה, שבילי הולכי רגל ואופניים (מיקום ותכנון עפ"י תכנון כוללני של עיריית פתח תקווה), עמודי תאורה, ריהוט רחוב, פרגולות, תשתיות עירוניות/ארציות. מגרשים למשחק וספורט, שהיה והתכנסות, מתקנים למנוחה והצללה ומתקני נוי.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
מיגון אקוסטי (קירות אקוסטיים/ סוללות אקוסטיות).	
הוראות	4.2.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח בתחום השצ"פ הצמוד לכביש 4 עובר קו דלק. בתחום רצועת הדלק יותר פיתוח בתאום עם הגוף האחראי עפ"י חוק.</p>	
<p>ב סביבה ונוף 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. ב. עצים בוגרים קיימים ישולבו בתחום השצ"פ וישמרו בהתאם להמלצות סקר עצים ואגרונום.</p>	
<p>ג עיצוב פיתוח ובינוי 1. התכנון המפורט יכלול את הנושאים הבאים: מפלס הקרקע, שטחי חלחול והשהיית נגר עילי, אלמנטי הצללה, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקני משחק ונופש, צמחיה, השקיה, תאורה, שילוב עצים קיימים בתכנון. 2. חומרי גמר הפיתוח יהיו, ככל הניתן, מחומרים המתאימים לשפה התכנונית של האזור וברמת פיתוח וגמר תואמים. יודגשו השימוש באבן ובצמחיה. 3. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p>	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל. 2. מעברים תת קרקעיים ועיליים. 3. קווי תשתיות תת קרקעיות ועיליים.</p>	
הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	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	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(6) 10	(6) 15	(7) 10	(6) 9	(5) 4	(4) 30	130.5	(3) 65	56845	(2) 17904	200	12085	(1) 26656	4476	100	תעסוקה		
													536	200	שטח ציבורי פתוח		
													97	300	דרך מאושרת		

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:

לא תותר כל בניה ברצועת השצ"פ שממערב למגרש הבניה אשר בה עוברות מספר תשתיות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מקסימלי למסחר הינו 1300 מ"ר - ניתן להמיר שטח של מסחר לתעסוקה.

(2) שהם 200% מתא השטח (8952 מ"ר) שטחי שירות כלליים ועוד 200% מתא השטח (8952 מ"ר) שטחי שירות לחניה בלבד.

(3) 65% עד מפלס +9.0 מפלס 50% מעל מפלס +10.0.

(4) לא כולל קומת טכנית על הגג.

(5) קומות תת-קרקעיות ישמשו לחניה, לאחסון ולשטחי שירות בלבד למעט הקומה התת-קרקעית העליונה (הקרובה לקומת הקרקע) בה ניתן למקם גם שטח עיקרי לצרכי ניהול המבנה וטיפולו (לא יותר שטח עיקרי למסחר בתת תקרקע).

(6) קו בניין 0 למרתפים.

(7) קו בניין 6.5 מ' לגגונים ; קו בניין 0 למרתפים.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>עיצוב פיתוח :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יופנו למרווחים האחוריים, יוסתרו, ויהיו מקורים מכל הכיוונים לשם יצירת חזית אסתטית. לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים. 5. יפותח שביל הליכה ואופניים לאורך כביש 4 וחזיתות המבנים יתייחסו לשביל זה. <p>עיצוב פיתוח השצ"פ :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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, שילוב עצים קיימים בתיכנון. 2. בתחום השצ"פ עובר קו דלק, בשצ"פ יפותח שביל הליכה ואופניים לאורך כביש 4 וחזיתות המבנים יתייחסו לשביל זה. 3. תנאי להיתר בניה בתחום השצ"פ יהיה תיאום עם נת"י. 	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. בתכנית הפיתוח יפורטו מפלסי הרחוב, השצ"פ, חתכים, מערכות התשתית, פרטי הפיתוח וגינון. 2. לא יותר חלחול לקרקע אלא חיבור למערכת התיעול העירונית. 3. התכנית המוצעת מאפשרת חיבור המבנה המוצע למבנים במגרשים סמוכים מצפון ומדרום ע"י גשר/י הולכי רגל עיליים בכפוף להסכמת המגרשים הנוגעים בדבר. הגשרים יחרגו מקווי הבניין המוצעים ויעברו בתחום המרווחים הצדיים. גמר קירות הגשרים יהיה מחומרים שקופים. סימון מיקום וכמות הגשרים כפי שמופיע בנספח הבינוי, הינו עקרוני בלבד. 4. לצורך גינון ונטיעות, תקרת קומת החניון התת-קרקעית הראשונה תונמך בהתאם מפני הפיתוח לאורך רצועה בגבול המגרש המזרחי (לכיוון רחוב אפעל). 5. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. 6. תנאי לאכלוס יהיה השלמת פיתוח השביל ברצועת זיקת ההנאה למעבר בדרום התכנית, עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. 7. המעליות המובילות למרתפי החניה יהיו בממדים המאפשרים הובלת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית. 	
6.3	איכות הסביבה
<ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות ההקמה: יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות בסביבה של עיריית פתח תקווה ובעמידה בדיני איכות הסביבה. 2. קרקעות מזהמות- טרם מתן היתרי בנייה ביצוע סקר קרקע/גז קרקע וביצוע פינוי/טיפול/הגשת מפרט מיגון מבנים בהתאם להנחיות המשרד להגה"ס. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעירייה. 4. יש לשלב מקורות אנרגיה מתחדשים כגון PV על הגג. 5. הנחיות בניה ירוקה יינתנו בהתאם להנחיות המרחביות. 6. יש לשלב קירות ירוקים ככל שיתאפשר מבחינה טכנית בשלב היתר הבניה. 	

איכות הסביבה	6.3
<p>7. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת נושא הניקוז (השהיית מי נגר עילי/חלחול) בהקשר זיהום הקרקע וגזי הקרקע ולהציג פתרון בהתאם.</p> <p>8. פסולת מוצקה: תשתיות המאפשרות הפרדת פסולת בכל השימושים ובכלל הפרדה בין פסולת ביתית לפסולת תעשייתית ופסולת אינרטיית והפרדה לשימוש חוזר של פסולת בנייה והריסה על פי מדיניות העיריה בנושא זה.</p> <p>9. איכות אוויר - הפניית האוויר הצח במיזוג ולמרתפים לא תבוצע מכיוון כביש 4.</p> <p>10. שפכים- יש לתכנן הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת השפכים ע"י מפרידי שומן בשלב התכנון המפורט.</p> <p>11. אסבסט - בשלב ההיתר יש לבצע סקר אסבסט לפינוי פסולת אסבסט במידת הצורך ע"י יועץ אסבסט מורשה לפי דין.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה ולטופס 4 לאכלוס המבנה, יהיה אישור היחידה הסביבתית ועמידה בתקינה למשרדים.</p> <p>13. הצורך במיגון אקוסטי (קירות אקוסטיים/ סוללות אקוסטיות) יבחן לעת היתרי בניה על ידי היחידה הסביבתית בעירייה. מיקומם ייקבע בקרבה האפשרית לדרך 4 (הקצה המערבי של השצ"פ) ובאופן שלא ימנע מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>1. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על הזים בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.</p> <p>2. אי התאמה בשטחים המדודים בן השטחים שבתשריט חלוקה ולצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>3. השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 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. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
חשמל	6.5
<p>חדר שנאים:</p> <p>חדר שנאים יהיה משולב בבניין בתחום קווי הבניין. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006.</p> <p>מיקום חדר השנאים יעשה בתאום עם חב' חשמל.</p> <p>חדר שנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש, לא תותר הפניית מבנה עילי של שנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), יהיו תת-קרקעיים</p> <p>בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>1. תותר כניסת משאיות למגרש הפרטי לצורך פינוי אשפה. אופן פינוי האשפה יעשה בהתאם להנחיות אגף התברואה העירוני.</p> <p>2. תעשה הפרדה בין פסולת ואשפה של משרדים ושל מסחר.</p>	

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>3. כניסות לעסקים וסילוק ראוי של האשפה יוסדרו בהיתר הבניה.</p> <p>4. מתקני האיסוף של השפכים יבוצעו באופן שמאפשר גישה נוחה לטיפול בצנרת ובמתקני קדם הטיפול. מתקנים אלו (כולל מפרידי שומן) ימוקמו מחוץ למבנה ולא בקומות מרתף.</p> <p>5. מערכות מים- תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתייה. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).</p> <p>6. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>7. חיבור ניקוז המזגנים יתבצע למערכת ביוב או למערכת השקייה. לא תותר הפניית מי נגר לכביש או לשטחים מרוצפים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר.</p> <p>9. במידה ויש חשש לזיהום מי נגר בתחום התוכנית על היזם לקבל אישור משרד הבריאות לטיפול במי הנגר.</p> <p>10. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>11. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכות התיעול.</p> <p>12. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים.</p> <p>13. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר.</p> <p>14. נפחי הגשם הצפויים להיווצר בשטח התכנית יחושבו בהתאם לטבלת הסתברויות גשם של נתיבי ישראל למישור החוף והכרמל ובהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>15. שטח התכנית נמצא באיזור תעשייה וב"איזור הרגיש להחדרת מי נגר", יש לקבל את אישור רשות המים לביצוע קידוחי החדרה.</p> <p>16. עודפי נגר כתוצאה מסופות קיצון יופנו לניקוז העירוני. בשום מצב לא יופנה נגר משטח התוכנית למגרשים שכנים.</p> <p>17. מחסנים של עסקי מזון ימוקמו בצמוד לעסקים.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. הנחיות לטיפול בעצים שהוגדרו לשימור יהיו על פי נספח עצים בוגרים לתכנית זאת, על פי המסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים" של פקיד היערות הארצי.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה/שימור/העתקה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר. עקירה/ שימור/העתקה עפ"י הנחיות פקיד היערות.</p> <p>3. יש להשאיר עבור עצים המתוכננים מעל מרתפים עומק של 1.5 מ' ונפח מינימאלי של 10 מ"ק בבתי גידול איכותיים בעל פרטי איטום, אורור וניקוז מדויקים, לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים.</p>
6.8	פיתוח תשתית
	<p>פיתוח דרכים:</p> <p>1. תכנון הדרכים יעשה בהתאם לחתכי הרחוב העקרוניים בנספח סביבה ונוף.</p> <p>2. בכל המדרכות ישולבו עצים רבים ליצירת צל.</p> <p>3. הריצוף יהיה איכותי וברמה גבוהה.</p>
6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

6.10	הריסות ופינויים
	לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה על חשבון וע"י מבקש ההיתר.

6.11	תשתיות
	היתרי הבנייה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה, התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.12	איחוד וחלוקה
	איחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 בהסכמת הבעלים, ויירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.

6.13	קווי תשתית
	<p>הוראות שמירה על קווי דלק:</p> <p>1. במקום שבו עובר קו דלק של החברה יש להשאיר רצועת בטיחות ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' מכל צד של קו הדלק. רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק (להלן: "רצועת קווי הדלק" או "רצועת קו הדלק" לפי העניין).</p> <p>2. ברצועת קו הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים מעבירי מים, מבני דרך וכו'. כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק. בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.</p> <p>3. יש להותיר את רצועת קו הדלק פנויה ופתוחה ומוגדרת כשצ"פ על מנת לאפשר לחברה ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי החברה, ואין להציב גדרות, מחסומים וכדו' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.</p> <p>4. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע, אלא לאחר שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.</p> <p>5. ביצוע העבודות יתואם, ככל הנדרש, מול הרשות האתראית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא הוצא היתר בניה מכוחה ל-40% לפחות מהשטח הכולל המותר לבניה בתוך 4 שנים מיום אישורה או שפג תוקפו של היתר שניתן מאחר ולא החלה הבניה לפיו. ככל שיפוג תוקפה של התכנית כאמור, זכויות הבניה הנוספות מכח תכנית המתאר לאתמ"מ קרית אריה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67