

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/08/2021

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

19/12/2021

תכנית מס' 410-0650549

תאריך

מתחם אוליבקס פ"ת

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור תעשייה קרית אריה בפתח-תקווה, בצומת הרחובות אבשלום גיסין (מצפון), הרב מלכה (ממזרח) ובזל (ממערב).

מטרת התכנית היא פיתוח המגרש באופן שיתאים לעקרונות תכנית המתאר הכוללת לקרית אריה 410-0411132 (פת/ 2200).

במגרש מתוכנן קמפוס משרדים-תעסוקה לחברות מתחום תעשייה עתירת הידע, המוקף בשטחי פיתוח נגישים לציבור ומסחר בקומות הקרקע.

לצורך כך, התכנית מציעה איחוד וחלוקה של ייעוד תעשייה בין שתי החלקות הסמוכות בין רח' מלכה לרח' בזל, ללא תוספת זכויות וכן הגדלת מספר הקומות המותר לבניה במגרש מ-4 ל-40 ושינוי בקווי הבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם אוליבקס פ"ת
------------------------	-----------	------------------

מספר התכנית	410-0650549
-------------	-------------

שטח התכנית	34.718 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	187748
קואורדינאטה Y	667275

1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות אבשלום גיסין (מצפון), הרב מלכה (ממזרח) ובזל (ממערב), מתחם אוליבקס לשעבר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות : פתח תקוה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	גיסין אבשלום	53	

שכונה קרית אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6366	מוסדר	חלק		3-4

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
410-0411132	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0411132. הוראות תכנית 410-0411132 תחולנה על תכנית זו.	8843	5688	06/05/2020
פת/ 1244	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית פת/ 1244 על תיקוניה	2664		16/10/1980
פת/ 2000	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית פת/ 2000 על תיקוניה	4004	3167	14/05/1992
פת/ 2000 / 10	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית פת/ 10 / 2000 על תיקוניה	4312	3682	11/06/1995
פת/ 2005 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית פת/ 2005 / ג על תיקוניה	4306	3380	25/05/1995
פת/ 1225 / 3	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית פת/ 1255 / 3 על תיקוניה	1316		10/11/1966
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006

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				דוד זרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דוד זרחי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	03/02/2021	רפאל קונפורטי	12: 29 13/09/2021	טבלת הקצאה	כן
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	06/12/2020	אמיר בלום	09: 33 06/12/2020	נספח פיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		17/03/2021	אריה פישמן	16: 54 17/03/2021		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	13/09/2021	דוד זרחי	10: 20 19/09/2021	נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין פריסת המבנים ורשת מעברים צפון-דרום, מזרח-מערב	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	27/06/2021	אבירם אגאי	14: 09 12/09/2021	מחייב לעניין כניסות למגרש רק מרחוב גיסין ובזל	לא
איכות הסביבה	מנחה		57	20/07/2020	רון לשם	13: 56 29/07/2020	חוות דעת סביבתית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		16	28/06/2020	צבי פרליס	13: 52 29/07/2020	חוות דעת מומחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	16	28/06/2020	צבי פרליס	13: 51 29/07/2020	מפת עצים	לא
ניקוז	מנחה		22	11/11/2021	צוק שמעון	09: 24 16/11/2021	נספח הידרולוגי וניהול נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	11/11/2021	צוק שמעון	09: 25 16/11/2021	תשריט לנספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	21/07/2020	דוד פפיש	14: 26 29/07/2020	נספח תשתיות	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

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			רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב-יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606838	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב-יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606838	

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	דוד זרחי	21020		תל אביב-יפו	דרויאנוב	5	03-5223111	03-5223588	office@zarhy.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	amir@miller-blum.co.il
ד"ר יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368		תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
מהנדס אינסטלציה	יועץ תשתיות	דוד פפיש		א. פפיש ושות' מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6049672	david@paph.co.il
	סוקר עצים	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	רפאל קונפורטי	411		תל אביב- יפו	שילה	2			koni@krs-realestate.com
הדרולוגיה	יועץ	צוק שמעון		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(1)		03-5739754	03-7261247	office@hydrology.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 64.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דופן/חזית פעילה	חזית בניין עם שימושים בעלי אופי ציבורי לרבות מסחר מכוח ייעוד מגרש לתעסוקה, המופנית אל הרחוב או אל רחבה עירונית.
התכנית הראשית	תכנית 410-0411132 פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרפוליני משני קרית אריה.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, לרבות ריהוט רחוב, שטחים פתוחים מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ולנופש, להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.

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**

קביעת הוראות בינוי במגרש לתעסוקה בהתאם לתכנית המתאר הכוללת לקרית אריה 410-0411132.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה בהתאם לתכנית 410-0411132.
2. איחוד וחלוקה ושינוי גיאומטריה של המגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע ולפי מתחם 5א המיועד לאיחוד וחלוקה בתכנית המתאר 410-0411132.
3. שינוי מספר הקומות בהתאם לתכנית המתאר 410-0411132, והכל בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה.
4. שינוי בקווי בנין.

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
שטח ציבורי פתוח	3
שטח פרטי פתוח	2
דרך מאושרת	5, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה	תעסוקה	1
חזית מסחרית	תעסוקה	1
ציר אופניים	דרך מאושרת	5
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	5, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,445	3.81
שטח פרטי פתוח	2,022	5.33
שטח ציבורי פתוח	1,532	4.04
תעסוקה	32,963	86.83
סה"כ	37,962	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,444.45	3.81
שטח פרטי פתוח	2,067.96	5.46
שטח ציבורי פתוח	1,536.63	4.06
תעסוקה	32,817.95	86.67
סה"כ	37,866.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	תעסוקה, לרבות תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מרכזי מחשוב, חוות שרתים, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשיה ושטחי לוגיסטיקה/ אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שרותי בריאות, שרותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מבני חניה לאופניים, רחובות, דרכים, חניה וקוי תשתיות תת קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים, תחנות תדלוק, מרכז תחבורה מטרופוליני וכו', כפוף למגבלות המפורטות בסעיף הנ"ל. במפלס הקרקע תהיה זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל כמסומן בתשריט מצב.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי א. יש להשתמש בחומרים בעליי 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.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי 1. שימושים מושכי קהל, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי מסחר ישולבו ככל הניתן בקומת הקרקע ויחשפו לחזית המרחב ציבורי כך שתוצר דופן רחוב פעילה. 2. 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. 3. יותרו סגירות חורף בחזיתם של בתי אוכל וזאת כדי לתת לסועדים בחוף הגנה מפני מזג האוויר. אופי הקירוי יאושר על ידי אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה. 4. יותרו קומת גלריה/יציא ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבניה. קומות אלה לא ייחשבו במניין הקומות ולא יהיו סטייה ממספר הקומות הקבוע בתכנית. 5. השטחים הפנויים, כפי שתוארו, אשר ממוקמים בצמידות לציר הראשי (רח' גיסין), יתוכננו כטיילת רחבה שתכלול שדרת עצים, ערוגות גינון, אזורי שהיה ומנוחה, אזורים להצבת שולחנות עבור בתי קפה וכיו"ב. 6. רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת קרקעיים ישתמשו במרחב הדרך ולא יקטעו את רציפות המדרכות. 7. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יופנו למרווחים האחוריים, יוסתרו, ויהיו מקורים מכל

4.1

תעסוקה

- הכיוונים לשם יצירת חזית אסטטית. לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים.
8. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.
9. קומת הקרקע תשמש למסחר ומשרדים כאשר חזית מסחרית תפנה לרחובות בול, גיסין ומלכה.
10. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל: תנאי להוצאת היתר יהיה בתיאום ובאישור חברת חשמל והתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה. מיקום חדרי השנאה במתקנים תת קרקעיים ובתחום המגרש. ניתן למקם חדרי השנאה מעל הקרקע כפוף לאישור ח"ח ומהנדס העיר.
11. הצבת ציוד מערכות טכניות על הגג מחייבת בניית קירות מסתור, או ישולבו במבנה בפיתרון אדריכלי אחר באישור אדריכל העיר.
12. צמחיה מעל תקרת המרתפים תשולב בבתי גידול המיועדים לעצים בגובה של 1.0 מ'.
13. תותר יציאה לגגות המבנים. פיתוח גגות מטופלים ("חזית חמישית") יבוא לידי ביטוי בבקשה להיתר בניה.
14. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יהיו תת-קרקעיים או יתוכננו בקומת הקרקע ויופנו למרווחים האחוריים ויהיו מקורים.
15. תותר בניית פרגולות ומעברים מקורים בין הבניינים ע"פ תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת בקשה להיתר
- נספח הבינוי מראה את הבינוי המוצע בתכנית זו (שלב א) ופוטנציאל הבינוי העתידי יוצג במסגרת בקשה להיתר.

ג

חניה

1. בתחום התכנית לא תתאפשר חניה עילית.
2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחומי המגרש בלבד.

ד

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה

במפלס הקרקע תינתן זיקת הנאה ברוחב 12.5 מ' כמסומן בתשריט למעבר הולכי רגל ורכבים. זיקת ההנאה תרשם הדדית עבור חלקה 6 בגוש 6366.

4.2

שטח פרטי פתוח

4.2.1

שימושים

נטיעת עצי צל, הצבת ריהוט רחוב, מתקנים למנוחה והצללה, מזרקה, אלמנטים אומנותיים, הצבת שולחנות בתי קפה, וכד'.

יותר שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, חניות אופניים, חניות רכב דו גלגלי וקווי תשתית תת קרקעיים, מתקני השהייה תת-קרקעיים

4.2.2

הוראות

עיצוב פיתוח ובינוי

א

4.2

שטח פרטי פתוח

א. שטח זה יהווה מקשה אחת עם המרחב הציבורי, לא יגודר, ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה.

שטח זה ישמש להליכה, שהייה, לריהוט רחוב, לנטיעת עצים, ולא למנטי הצללה ותותר בו הצבת שולחנות בתי קפה, וכד'.

ב. שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל לרבות גשר שבילי אופניים, חניות אופניים, קווי תשתית תת קרקעיים, חניות רכב דו גלגלי, מתקנים למנוחה והצללה וכד' בתכנית שלא תעלה על 30% משטח המגרש.

ג. בשבילים ישולבו עצים בעלי צמרת רחבה לשם יצירת מיקרו אקלים נוח והצללה.

ד. גובה מילוי הקרקע מעל בינוי תת קרקעי בשכ"פ יהיה 1.5 מ' נטו ולא יחרוג ממפלס המדרכה הסמוכה, וממפלס 0.00 של המבנה הגובל בו.

ה. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

כיצר עירונית, שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, חורשה, מגרשים למשחק ולספורט, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, מתקנים למנוחה והצללה, מתקני נוי, מתקני משחק וספורט פתוחים. יותרו חניות אופניים בתכנית שלא תעלה על 5% משטח המגרש, תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.

4.3.2

הוראות

א

עיצוב פיתוח ובינוי

א. גובה פני הקרקע בשכ"פ לא יחרוג מ 0.5 -+ מ' מהרובות הגובלים בו.

ב. התכנון המפורט יכלול את הנושאים הבאים: מפלס הקרקע, שטחי חילחול והשהיית נגר עילי, אלמנטי הצללה, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקני משחק ונופש, צמחיה, השקיה, תאורה, שילוב עצים קיימים בתכנון, קביעת מפלס תקרת מרתף עליונה שתבטיח מילוי קרקע לנטיעת עצים בעומק של מינימום 1.5 מ' וכיו"ב.

ג. חומרי גמר הפיתוח יהיו, ככל הניתן, מחומרים המתאימים לשפה התכנונית של האזור וברמת פיתוח וגמר תואמים. יודגש השימוש באבן ובצמחיה.

ד. השטחים הציבוריים הפתוחים הממוקמים על צירי הרוחב הירוקים כמתואר בתשריט נספח סביבה ונוף יתוכננו תוך התאמה ויצירת רצף עם השטחים הלא מבונים הסמוכים לאורך הציר.

ה. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשכ"פ. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם לרבות מיקומם בשולי השכ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.

ו. גובה מילוי הקרקע מעל בינוי תת קרקעי בשכ"פ יהיה 1.5 מ' נטו ולא יחרוג ממפלס המדרכה סמוכה, וממפלס 0.00 של המבנה הגובל בו, ותובטח האפשרות לנטיעת עצים וגינון עמוק שורש. הגישה לחניה תת קרקעית בתחום השכ"פ תנתן מרחובות גובלים ובלבד שהגישה לחניון תהיה ישירות מהרחוב ללא דרכים פנימיות.

ז. למגרשים בייעוד זה ניתן להוציא היתרים מכח תכנית זו, והם יפקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק.

ח. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. דרכים, חניה ציבורית, שבילי אופניים, מעברים תת קרקעיים ועיליים ב. מדרכות כולל רצועות גינון ועצים. ג. קווי תשתית תת קרקעיים ועיליים. ד. מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל. ה. זכות מעבר לחניה בתת הקרקע.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה								
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				גודל מגרש כללי					
תעסוקה	מסחר	1	32818	4000	800			4800	55	8 (1)	2		4	4	6	(2)
תעסוקה	תעסוקה	1	32818	69887.6	18903.4	24629.2	73887.6	187307.8	55	166	40 (3)	4	4	4	6	(2)

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. זכויות בניה ללא שינוי מתב"ע פת/10/2000 עבור חלקה 3+4, ובנוסף תב"ע פת/1244 עבור חלקה 4.
ב. שטח לחישוב זכויות: חלקה 3 = 16,715 מ"ר, חלקה 4 = 32,543.4 מ"ר (לפי 60% משטח חלקת מקור 54,239 מ"ר - בהתאם להוראות פת/1244).
ג. בהתאם להוראות פת/10/2000 תנתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המירביים הנ"ל, תוך שמירה על תכנית הקרקע הנ"ל. ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות אשר מעל הכניסה הקובעת על למתחתיה ולהפך בשיעור של עד 10%.
ד. ניתן יהיה לנייד שטח מסחר לשימוש תעסוקה ולהיפך, בהיקף של עד 10% וזאת בתנאי שסה"כ זכויות הבניה במגרש ישמרו. יותר נידוד של שטחי השירות בין השימושים עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.

ה. אופן חישוב זכויות הבניה במגרש (מסחר ותעסוקה יחד):

- (1) סה"כ שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת (73887.6 מ"ר) = 150% משטח המגרש לפי חישוב בהערות, בהתאם לתב"ע פת/10/2000.
(2) סה"כ שטח שירות מעל הכניסה הקובעת (19703.4 מ"ר) = 20% מסך שטח עיקרי (עילי ותת"ק) לפי תב"ע פת/10/2000.
(3) סה"כ שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת (24629.2 מ"ר) = 50% משטח מגרש לפי חישוב בהערות, בהתאם לתב"ע פת/10/2000.
(4) סה"כ שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת (73887.6 מ"ר) = 150% משטח מגרש לפי חישוב בהערות, בהתאם לתב"ע פת/10/2000.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע כולל אפשרות לגלריה.
(2) לפי תשריט מצב מוצע: לרחוב בול - 1.5 מ', לרחוב הרב מלכה - 10 מ' כולל שצ"פ, קו בניין צפוני לכיוון שצ"פ - 6 מ' כולל שפ"פ, קו בניין מזרחי לכיוון שצ"פ - 11 מ' כולל שפ"פ, לרחוב גיסין - 4, 8 בהתאם לתשריט.
(3) נספח הבינוי מנחה בלבד, וככל שזכויות הבניה ירוכזו בפחות מבנים, גובה הבינוי יהיה כמפורט בטבלה 5.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

עיצוב אדריכלי

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. עיצוב המבנה יהיה בתיאום ואישור אדריכל העיר

6.2**איכות הסביבה**

הוראות סביבתיות לתכנית:

1. רעש

תנאי להוצאת היתר בניה, ביצוע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות (ובגג המבנה), האמצעים האקוסטיים שיידרשו בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית. חוות הדעת תכלול התייחסות למערכות המכניות, שימושי המסחר, אזורי הפריקה והטעינה והאמצעים האקוסטיים לעמידה בקריטריון.

א. מערכות טכניות - מערכות טכניות ימוקמו על הגג המשותף ויתוכננו בצורה כזו שלא יראו מהרחוב ומשימושים רגישים שכנים בכל היקף המבנה.

גג המבנים ייסגר ע"י קירות מסתור בגובה של 4 מ' לפחות. מערכות טכניות הניתנות להתקנה בחלל סגור יותקנו במרתף הבניין ככל הניתן.

ב. מסחר - בבניינים מס' 4 ו-5 לא יאושרו עסקים עם פוטנציאל רעש (אולמות אירועים, דיסקוטקים ופאבים) אלא אם לא יהיו להם פתחים לכיוון דרום מזרח (שכונת המגורים הסמוכה). לא תותר השמעת מוסיקה מחוץ לכותלי העסק. אזורי הפריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים או מקוריים.

2. פליטות לאוויר

תנאי למתן היתר בניה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקת איכות הסביבה בעיריית פתח תקווה. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.

יש לתכנן פתרון אוורור למסחר כך שיאפשר סילוק אדים ועשן בגג המבנה, במיקום מרוחק משהיית אדם. הפתרון יקבע ויתוכנן בהיתר.

3. רוחות

בפינה הדרום מערבית של בניין מס' 7 לא יפעלו בתי אוכל או שימוש מסחרי הכולל ישיבה חיצונית.

4. אקולוגיה

שמירה/העברת שכבת קרקע עליונה מגבולה הדרומי מזרחי של חלקה מס' 4 ושיקום צמחיית החמרה באתר או באתר שכן.

5. שפכים ומי נגר



6.2

איכות הסביבה

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

בתי עסק, מסעדות ובתי אוכל, יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

6. פסולת מוצקה

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית בעיריית פתח תקווה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

7. גינון

באזורים המיועדים לנטיעת עצים ישמר מרווח של 1.0 מ' בין תקרת מרתף לפני פיתוח מתוכננים לצורך נטיעת עצים.

8. חשמל

חדרי שנאים יתוכננו בתת-הקרקע בלבד.

9. קרינה אלקטרומגנטית

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

10. בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא

מבני התכנית יוסמכו לתקן הבנייה הירוקה הישראלי ת"י 5281 או תקן בינלאומי מוכר אחר, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

א. הצללה חיובית - שטחי הפיתוח בתכנית יעמדו בקריטריון ההצללה החיובית על פי "מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" או כל הנחיה אחרת של המחלקה לאיכות הסביבה.

ב. אי חום עירוני:

נטיעת עצים בוגרים.

50% לפחות מהשטחים המרוצפים יהיו בעלי מקדם החזרה של 0.65 (אלבדו) לפחות.

חומרי הגמר בגגות יהיו בעלי מקדם החזרה של 0.65 (אלבדו) לפחות.

ג. אנרגיה מתחדשת - בשלב התרי הבניה ייושמו פתרונות לאנרגיה מתחדשת במתחם, בכפוף לבדיקת ייתכנות, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

ד. מתקני טעינה חשמליים - 30% ממקומות החניה בחניון התת-קרקעי הנוסף יהיו עם מתקני טעינה חשמליים. לעת מתן ההיתר תישקל הפחתת מס' מתקני הטעינה בהתאם למצב תפוצת הרכבים החשמליים ובאישור היחידה הסביבתית.

11. פסולת מוצקה

תכנית הבינוי תכלול פריסת מרכזים להפרדה ומחזור, בהתאם להנחיות הרשות.

12. הנחיות כלליות לשלבי הבניה





איכות הסביבה	6.2
הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. א. רעש - בשלב היתרי הבניה יובטח כי הכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש יעמדו בדרישות הקריטריון לרעש בזמן העבודות. במידת הצורך, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. ב. רעידות - בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. במידת הצורך, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. ג. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה - בשלב היתרי הבניה יובטח כי יבוצעו האמצעים למניעת מטרדי אבק לסביבה מאזור החפירה, מפעולות הקידוח, מנסיעת כלי רכב וצמ"ה באתר, מערמות עפר ומכבישי הגישה.	
בניה ירוקה	6.3
תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה התאמה לתקן ישראל 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של "עץ לשימור", יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או בקבוצת עצים המסומנים לשימור. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור הוא אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. במסגרת היתר הבניה תיבחן אפשרות לשימור העצים שמהווים חלק מהחורשה הקיימת מדרום לשצ"פ ושילובם בפיתוח במגרש.	
איחוד וחלוקה	6.5
1. השטחים הכלולים בתכנית זו המסומנים לאיחוד וחלוקה יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו. 2. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפקסי רישום המקרקעין. 3. 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.	
רישום שטחים ציבוריים	6.6
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, יירשמו על שם עיריית פתח תקוה במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה על פי תכניות זו.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
בהתאם להוראות תכנית האתמ"מ מס. 410-0411132 לבקשה להיתר הבניה יצורף נספח המוכיח את היתכנות מימוש מלוא הזכויות במתחם 5א על פי נספח עקרונות תכנון של האתמ"מ. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון נגר העילי. ב. לתכנית פיתוח יצורף דו"ח מהנדס-הידרולוג, שבו יצוינו פתרונות למי נגר. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אשור האגף לאיכות הסביבה.	

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
ד. תנאי למתן היתר לחוות שרתים יהיה אישור היחידה הסביבתית לרבות לעניין מרחקי הפרדה ממסחר. ה. תנאי למתן היתר בניה לתחנת דלק תהיה עמידה בכל התנאים שנקבעו בתמ"א 4/18 לרבות ובדגש על שמירת מרחקי הבטיחות משימושי קרקע רגישים כאמור בסעיף 15.1 בתמ"א.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
תכניות האינסטלציה יכללו פתרון להפרדה של מי קיץ/ חורף כאשר מי קיץ יחוברו לביוב ומי חורף לניקוז.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
1. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה מעל 35 קומות - תאום עם משרד הביטחון 2. הגובה המקסימלי הקבוע בתכנית 170 מ' מעל פני הים, מהווה המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. חריגה מגובה זה, בין קבועה ובין זמנית, מחייבת תיאום עם משרד הביטחון. 3. תנאי לקבלת היתר בניה בגובה מקסימלי מעל גובה 150 מטר מעל פני הים בתיאום עם משרד הביטחון ורת"א.	
ניהול מי נגר	6.10
1. יש לטפל במי הנגר הנוצרים בתחום התכנית עפ"י הנחיות תמ"א/ 1 ועפ"י מחשבון מנהל התכנון. 2. בהתאם לסעיף 7.1.1 בהוראות תמא/ 1 פתרון לניהול ושימור נגר עילי יכלול כדלקמן: - הטיפול בנגר יבוצע באמצעות הפניית מי הנגר מן הגגות והמרפסות של המבנים ומי נגר מן השבילים והשטחים המרוצפים בחלקה 4 מבניינים 4, 5, 6, ו-7 באמצעות צמ"גים ושיפועים מתאימים אל ארגזי השהיה וחלחול "דריינבוקס", "הידרובוקס" או ש"ע. - חיבור הצמ"גים אל ארגזי השהיה והחלחול ייקבע ע"י מהנדס האינסטלציה. ארגזי השהיה והחלחול יתוכננו לעמוד בנפח הנגר הנתרם מן הגגות והמרפסות והפיתוח באירוע גשם של 50:1 שנה ובזמן ריכוז של 10 דק'. גאומטריית הארגזים (אורך ורוחב) יקבעו בשלב התכנון המפורט במסגרת הבקשה להיתר, וישלחו ליצרן הארגזים שנבחר על מנת לקבל תכנון מפורט. ארגזי השהיה והחלחול יתוכננו לקלוט מים ממפלס הפיתוח באמצעות יישום תכנית חדירה למים גינן וריצוף מחלחל. - מי הנגר מן הפיתוח יופנו לאמצעי הטיפול בנגר על ידי שיפועי קרקע, קולטנים, תעלות וכו'. - עודפי מי הנגר מארגזי השהיה והחלחול אשר יטפלו בשטחי חלקה 4, יופנו אל השצ"פ/ הרחוב/ הניקוז העירוני עפ"י תכנון יועץ האינסטלציה והנחיות העירייה. - עודפי מי הנגר כתוצאה מסופות קיצון אשר ייווצרו בחלקה 3 אשר כיום בשלב הביצוע ינוקזו מבניינים 1, 2 ו-3 ומשטחי הפיתוח בתכנון יועצי האינסטלציה והנוף אל שוחות ניקוז מתוכננות בפנינת הצפון מערבית והדרום מערבית של הפרויקט ומהן אל קו הניקוז העירוני ברחובות בזל וגיסין. - בשטחים המגוננים תיושם אדמה גנטית בעומק של כ- 0.6 מ' ובעלת חומר גרנולרי בעל פורוזיביות של כ- 30% כגון חצץ/טוף. שטחים אלו ישמשו כשכבת אוגר ראשוני. 3. תנאי להוצאת היתרי בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיות הנ"ל.	
ביוב	6.11
התוכנית מציעה איחוד וחלוקה בין 2 החלקות הסמוכות בין רחי מלכה ורחי בזל. חיבורי ביוב מופיעים בנספח תשתיות:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6.11	ביוב
	1. חלקה 3 עם חיבור ביוב מצד של רחוב בזל. החיבור מתאים לנתוני המגרש. (חלקה נמצאת בשלב ביצוע) 2. חלקה 4 עם 2 חיבורי ביוב שנתקבלו ע"י מהנדס תאגיד : אחד מכיוון רחוב גיסין ושני מכיוון רחוב דרך הרב משה המלכה עם מפלסי מוצע משוערים.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

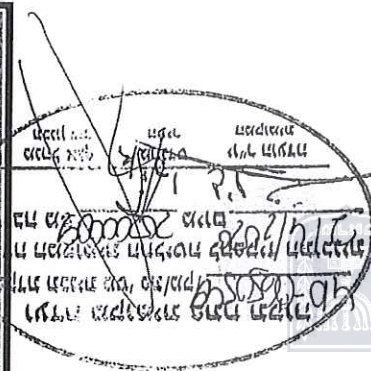
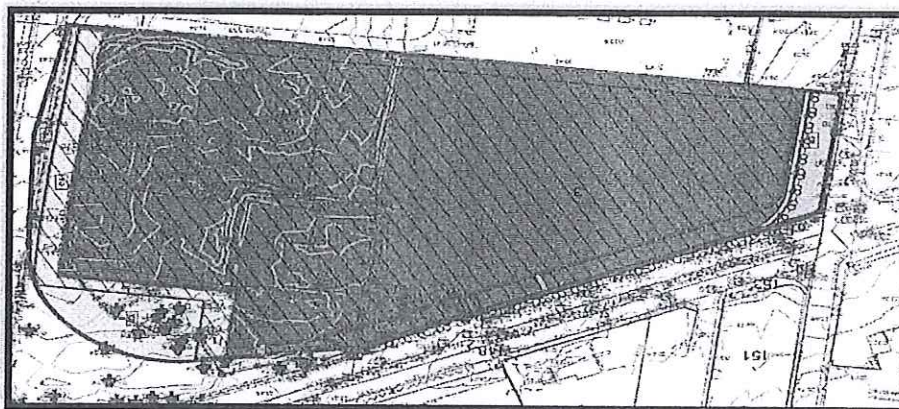


תכנון זמין
מונה הדפסה 49



4439-076

- 1 -



הכרזת חשיבות תשתית לאומית
"רמ"ד"

מרחב אוליבקס פ"ת

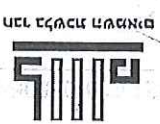
410-0650549

טבלת הקצאה לתכנית מס'

4439-076 : מספר
3 בנפ"ר, 2021

2, Shilo st, Tel-Aviv / T.00-972-3-695-2020/F: 00-972-3-695-2035
03-6952035 קו/03-6952020, תל-אביב/טל, 21-08-2021

שגיא מקרקעין
קונפורטי רביב



Konforti Raviv
Real Estate Appraisal





Konforti Raviv
Real Estate Appraisal

שמיא מקרקעין
קיבוצי יטרופען

חבר בלשכת השמאים

2, Shilo st. Tel-Aviv / T.00-972-3-695-2020/F: 00-972-3-695-2035

רח' שילה 2, תל-אביב/טל. 03-6952035/פקס 03-6952020

טבלת הקצאה לתכנית "מותחם אוליביקס"
אנחור וחלוקה בהסכמת בעלים – פרטי החלוקות הקיימות

[illegible]

4439-076

-2-