

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0549212

פת/ 2200 / 2 - "מתחם שנקר דרומי"



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 :

21/11/2021

לאשר את התוכנית

09/01/2023



תאריך 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

התכנית ממוקמת באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה, צמוד לתחנת "שנקר" של הרק"ל ובסמוך ליציאה מהעיר לכיוון כביש גהה. התכנית תחומה בין רח' שנקר ממזרח, המהווה את אחד מצירי הכניסה לאזור התעשייה, רח' ז'בוטינסקי מדרום, המהווה ציר תנועה בין עירוני ראשי ורח' עמל מצפון. ייעוד הקרקע במצב המאושר הינו 'אזור לתכנון מיוחד'.

תכנית זו הינה תכנית מפורטת הנגזרת מהוראות תכנית מתאר מקומית לאזור תעסוקה משני קרית אריה פת/2200, תכנית מס' 410-0411132.

התכנית קובעת הוראות בנושאים הבאים:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. הגדרת יעודי קרקע לאזור תעסוקה ושטח ציבורי פתוח.
3. הרחבה של זכות הדרך ברחוב שנקר.
4. קביעת זכויות בנייה, תכליות ושימושים מותרים.
5. קביעת הוראות בינוי להקמת מגדל תעסוקה בליווי קומות מסד המגדירות דופן לרחוב ולכיכר העירונית וחזית מסחרית פעילה, בהתאמה להנחיות בינוי ועיצוב כפי שנקבעו בתכנית פת/2200.
6. מבנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 פת/ 2200 / 2 - "מתחם שנקר דרומי"

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0549212

שטח התכנית 1.2 10.517 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

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 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	186338
קואורדינאטה Y	666704

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום ברחובות: שנקר ממזרח, ז'בוטינסקי מדרום ומיכאליס ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	ז'בוטינסקי	פתח תקוה
	1	שנקר אריה	פתח תקוה

שכונה קריית אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6194	מוסדר	חלק	17-18	

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 29



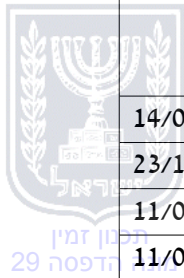
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/1992		3167	4004		החלפה	פת/ 2000
23/12/1993		1393	4178		החלפה	פת/ 1241 / א
11/06/1995		3682	4312		החלפה	פת/ 2000 / 10
11/02/1997			4490		החלפה	פת/ מק/ 2000 / ד
15/10/1998		74	4687	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א. הוראות תכנית תמא/ 23 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / א
25/12/2003		1397	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 12. הוראות תכנית תממ/ 3 / 12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 12
06/05/2020		5688	8843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0411132 (פת/2200). הוראות תכנית 410-0411132 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	410-0411132



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 21 02/10/2022	דרור פרסה	19/05/2021	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת ההקצאה	15: 09 17/06/2021	דרור פרסה	19/05/2021			רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 23 13/04/2021	יוסי סיון	11/04/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא		13: 30 13/11/2022	שרייבר עירד	02/11/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא		18: 23 02/10/2022	רועי שקדי	05/01/2021	7		רקע	מים
לא	נספח ניקוז	16: 56 16/11/2022	רועי שקדי	25/01/2021		1: 250	מנחה	ניהול מי נגר
לא		18: 24 02/10/2022	רועי שקדי	28/01/2021	16		מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט מים וביוב	12: 11 11/04/2021	רועי שקדי	18/03/2021		1: 250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מיקרו-אקלים וסקר קרקע היסטורי	10: 09 12/04/2021	רונית טורק	11/04/2021			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נוף	10: 05 12/04/2021	אודי בנימיני	11/04/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	חוות דעת סקר עצים	17: 13 16/11/2022	רז מיכלוביץ	25/12/2017	69		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תוכנית סימון עצים בוגרים	17: 04 16/11/2022	רז מיכלוביץ	03/01/2018	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 37 20/06/2021	יוסי סיון	26/12/2017	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	שאול לוטן		אקווריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	23	03-7100200	03-7100222	s_lotan@levinstein.co.il
	פרטי			רותי ודורון בע"מ	תל אביב- יפו	פישמן מימון	5	03-5223710		doron.tamir2@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול לוטן		אקווריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	23	03-7100200	03-7100222	s_lotan@levinstein.co.il
פרטי			רותי ודורון בע"מ	תל אביב- יפו	פישמן מימון	5	03-5223710		doron.tamir2@gmail.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	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
מודד	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		office@mfo- el.co.il
	יועץ תחבורה	שרייבר עירד		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד (1)	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c- o.il
אגרונום	סוקר עצים	רז מיכלוביץ		רז מיכלוביץ	רחובות	(2)		054-5393898	153-77-531950	decoraz@gm- ail.com
	יועץ נופי	אודי בנימיני	40211	אודי בנימיני בע"מ	בני ציון	(3)		052-8319124	03-5343877	udibltd@gma- il.com
	שמאי	דרור פרסה	1102	דרור פרסה - יעוץ, ניהול והשקעות בע"מ	פתח תקוה	זלוטניק שלמה	3			dror@dp- group.co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק איכות הסביבה	בנימינה-	סמ הדגנית גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@g- mail.com
	יועץ תשתיות	רועי שקדי		ש. גלבוע מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9504021		roees@s- gilboa.co.il

(1) כתובת: דרך בן גוריון דוד.

(2) כתובת: ת.ד 2310.

(3) כתובת: ת.ד 229.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 מתחם תעסוקה בצומת הרחובות שנקר-ז'בוטינסקי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מאזור תכנון מיוחד לאזור תעסוקה, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.

ב. קביעת זכויות בניה.

ג. קביעת תכליות ושימושים מותרים.

ד. הקמת מגדל תעסוקה בליווי קומות מסד המגדירות דופן לרחוב ולכיכר העירונית (ביעוד שצ"פ).

ה. הגדרת חזית מסחרית פעילה.

ו. קביעת שטח הפרשה לצרכי ציבור במסגרת חלוקה חדשה לטובת הרחבת רחוב שנקר וקביעת שצ"פ.

ז. קביעת מבנים להריסה.

ח. קביעת הוראות בניה.

ט. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101
שטח ציבורי פתוח	302, 301
דרך מאושרת	203, 201
דרך מוצעת	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	202
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	202
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	302
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	101
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	203
חזית מסחרית	תעסוקה	101
להריסה	דרך מוצעת	202
להריסה	שטח ציבורי פתוח	302, 301
להריסה	תעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	203, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	302, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מיוחד	8,800	83.67
דרך מאושרת	1,717	16.33
סה"כ	10,517	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,717.03	16.35
דרך מוצעת	405.04	3.86
שטח ציבורי פתוח	1,772.45	16.87
תעסוקה	6,609.91	62.92
סה"כ	10,504.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים, תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח. 2. מסחר והסעדה. 3. מוסדות פרטיים בעלי אופי ציבורי. 4. מתקני ספורט, בילוי ופנאי. 5. שרותי בריאות, שירותים רפואיים. 6. אולמי כנסים, בידור ושמחה. שטח לירידים. 7. מוסדות פיננסיים. 8. חניה, שטח פריקה וטעינה. 9. מתקנים טכניים וחדרי מכונות. 10. אחסון מידע טכנולוגי. 11. שימושים הקיימים כדין יוכלו להמשיך לפעול וזאת עד להוצאת היתר בניה מכוח תוכנית זו. 12. לוגיסטיקה ואחסנה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נספח הבינוי הינו מנחה ומראה את עקרונות הבינוי. 2. אל רחובות שנקר, ז'בוטינסקי והכיכר בשטח השצ"פ יופנו חזיתות מסחריות, ליצירת דופן רחוב פעילה. 3. השטח הפנוי בתא השטח, בין קו הבניין של החזית הקדמית לגבול תא השטח יתוכנן, יעוצב ויפותח בהתאמה לפיתוח השצ"פ. השטח לא יגודר ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה. 4. כל החומרים יעמדו בתקני הבניה המתאימים לדרישות כיבוי אש ובטיחות. 5. חומרי הגמר יהיו עמידים וקשיחים כגון : אלומיניום, זכוכית ואבן. יותר שימוש בבטון חשוף וכל חומר אחר באישור מהנדס העיר.
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר הקומות וגובה המבנים כמופיע בנספח הבינוי ובסעיף 5. 2. בחזית רחובות ז'בוטינסקי ושנקר גובה קומות המסד יהיה בגובה של כ- 20 מ' ומעליהן בניה לגובה בנסיגה מהרחוב במרחק 5 מ' ומעלה.
ג	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הנמוך לאזור א', לעת הוצאת היתר בניה ובתחומי המגרש בלבד. 2. חצר המשק, חדרי האשפה והתפעול של המגרש יהיו מקורים ומוסתרים. 3. הכניסה לרכבים פרטיים ורכבי תפעול תהיה מרחוב שנקר כמופיע בנספח הבינוי והתנועה. מיקומה הסופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. 4. שינוי במפלסי החניונים, במקומות החניה, והתאמות של הכניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט, לא יהוו שינוי מתכנית זו.

4.1	תעסוקה
	<p>5. חנייה תפעולית תותר רק בתת הקרקע. 6. לא תתאפשר חנייה על קרקעית. 7. שיעור החניות שאינן מוצמדות לא יפחת מ 30%. 8. יותרו שטחי אחסנה בתת הקרקע, לרבות אחסון מידע טכנולוגי (חוות שרתים) בכפוף לעריכת חו"ד סביבתית לאישור היחידה הסביבתית של עיריית פ"ת..</p>
ד	<p>קווי בנין קווי בניין עפ"י סעיף 5. ותשריט התכנית.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. כיכר עירונית, שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, חורשות ובוסתנים, שבילים ומעברים להולכי רגל לרבות גשר, שבילי אופניים, רחבות, אזורי משחק, שהיה והתכנסות. מתקנים למנוחה והצללה, מתקני נוי. 2. חניית אופניים בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. 3. לא תותר חנייה מתחת לשצ"פ.</p>
4.2.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	<p>1. 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. 2. עצים בוגרים קיימים ישולבו בתחום השצ"פ וישמרו בהתאם להמלצות סקר עצים ואגרונום.</p>
ב	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>1. גובה פני הקרקע בשצ"פ לא יחרוג מ 0.5 + - מ' מהרחובות הגובלים בו. 2. 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. 3. חומרי גמר הפיתוח יהיו, ככל הניתן, מחומרים המתאימים לשפה התכנונית של האזור וברמת פיתוח וגמר תואמים. יודגש השימוש באבן ובצמחיה. 4. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו. 5. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות. 6. תאסר הקמת אנטנות ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא ביעוד זה.</p>



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>1. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה. 2. קווי תשתית תת קרקעיים.</p>

<p>4.3 דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>3. פיתוח סביבתי. 4. בתחום שטח המיועד לתחנה במפלס הקרקע, יחולו הוראות ושימושים ע"פ תמ"מ 3/12.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. תכנון הדרכים העקרוני כמופיע בחתכי הרחובות שבנספח התנועה. ייתכנו שינויים בהתאם להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הריצוף יהיה איכותי וברמה גבוהה.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות יחולו הוראות תמ"מ 3/12.</p>	<p>ב</p>
<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה. 2. קווי תשתית תת קרקעיים. 3. פיתוח סביבתי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. תכנון הדרכים העקרוני כמופיע בחתכי הרחובות שבנספח התנועה. ייתכנו שינויים בהתאם להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הריצוף יהיה איכותי וברמה גבוהה.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					גודל מגרש מוחלט			
(4)	(3)	(3)	(3)	4	40	(2) 156	70	1295	85701	28125	(1) 17868	38108	6618	101	תעסוקה	תעסוקה
												1600	6618	101	מסחר	תעסוקה

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. יותר ניוד שטחים עיקריים משימוש תעסוקה לשימוש למסחר כך ששך שטח עיקרי למסחר לא יעלה על 3,600 מ"ר. ניתן לממש את שטחי הבניה למסחר בקומה 1 ו/או קרקע ו/או מרתף עליון.

ב. יותר ניוד של שטחים עיקריים לתת הקרקע.

ג. תתאפשר הסבה של עד 50% מסך שטחי החניה לטובת שימושים עיקריים (אולמות כנסים, אולפנים, בתי קולנוע, חדרי ספורט וכושר) בכפוף לאישור היחידה הסביבתית בעירייה. תנאי להסבת שטחי

חניה הוא פתיחת הקו האדום לשימוש הציבור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות עבור כל השימושים במגרש.

(2) גובה כולל 179.8 מי מעל פני הים.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) קו בנין קדמי לרחי' זיבוטינסקי

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תכנית בינוי</p> <p>א. תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי על רקע מפה טופוגרפית תפרט בין השאר: מיקום סופי והעמדה של המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, פירוט חומרי גמר, טיפול בגגות המבנים וכיוצ"ב, המדרכות והשטחים הפתוחים במגרש, גינון וצמחיה, מיקום העצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיוצ"ב), שילוט, אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב ואלמנטים עיצוביים, תאורה, חמרי הגמר של אלמנטים כגון: רמפת כניסה ויציאה מהחניון, מדרגות, גדרות, סידורי אשפה בהתאם להנחיות אגף התברואה העירוני, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, וכיוצ"ב.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה, מעל הקרקע בשטח מקורה וסגור, בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>ג. ברחובות שנקר וז'בוטינסקי יודגש המרחב לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. ככל הניתן ישולבו ברחובות אלמנטי הצללה באמצעות עצים, בפרגולות בחזיתות הבניינים וכד'.</p>
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. הבנייה תעמוד בת"י 5281 לבניה שהשפעתה על הסביבה פחותה.</p> <p>ב. עודפי עפר- בשלב החפירה יציג היזם לאגף איכות הסביבה את כמות עודפי העפר העתידיים להיווצר, את מקום סילוקם ותוכניות למניעת מטרדי אבק בעת חפירה וסילוק העפר.</p> <p>ג. חדרי שנאים: חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. כל האלמנטים הבולטים מעל פני הקרקע יהיו בתוך קווי הבניין. תכנון החדר יהיה עפ"י עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>ד. איכות אוויר: המגדל יתוכנן עם מערכת אוויר צח אשר תמנע את השפעת כביש ז'בוטינסקי על איכות האוויר בבניין.</p>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. הנחיות, בדבר החדרת מי נגר, ייקבעו לפי הנחיות רשות המים.</p> <p>2. במסגרת תכנון הבינוי למתן היתר בנייה, תשמר בתא השטח תכסית פנויה של 15% להשהיית מי נגר וחלחול טבעי בכפוף להנחיות רשות המים. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות או תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי.</p>
<p>6.5</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת</p>

	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעסקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח. ה. תנאי לשימור העצים הינו ליווי אגרונום ומתן הנחיות מפורטות לשימור. ו. אין להעביר תשתיות באזור בית השורשים של העצים המיועדים לשימור. ז. עצי הזית יועתקו בליווי ובפיקוח אגרונום. ח. בעת העבודות יגודרו העצים ולא תהיה כניסה לכלים מכאניים באזור בית השורשים כפי שייקבע ע"י אגרונום. ט. בעת תכנון נטיעות בתאי שטח בהם קיימים שימושים בתת הקרקע ישמר עומק בית גידול של 1.5 מטר ונפח מינימלי של 10 מ"ק וינתן מענה לסוגיית האיטום, האוורור והניקוז של בית הגידול.</p>
	<p>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א ולפעול לתיקון התקלה. ב. גובה התוכנית המאושר (179.8 מ' מעל פני הים) מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. יש להעביר בקשה להקמת עגורנים כבדיקה נפרדת למשהב"ט, עגורנים נדרשים לסימון יום ולילה. ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. ד. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) להקמת המבנים לגובה המבוקש בתכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5319. ה. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית. ו. חריגה או שינוי מגובה בניה של +179.8 מטר מעל פני הים בתכנית זו כפוף לאישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט. ז. דרישות סימון המבנים המופיעות בסעיף זה יהיו תקפות במהלך 3 שנים מיום אישור התכנית. לאחר מועד זה נדרש יהיה לאשרר את דרישות הסימון ברת"א.</p>
	<p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, הכוללת בין השאר את המדרכות שמסביב לתא שטח 101. ב. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי ושטח הפריקה והטעינה, לרבות תכנון הרמפה, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ג. בתנאי להיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחום תא השטח כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ד. תנאי לתחילת עבודות הבניה - הריסת המבנים הקיימים בתא השטח כאמור בסעיף 6.11. ה. אישור האגף לאיכות הסביבה. במסגרתו יש להגיש סקר קרקע המפורט ע"פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לפני הוצאת היתר לכל עבודה שהיא בשטח התכנית. ביצוע הסקרים ופינוי</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>הקרקע המזוהמת לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה, במידה ותמצא, יהוו תנאי לאישורי עבודה.</p> <p>ו. הגשת נספח סביבתי הכולל דו"ח אקוסטי, הצללה ורוחות וקבלת אישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. הבנייה תעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה.</p> <p>ח. ההיתר ילווה בדו"ח אקוסטי שיבחן את השפעת הבניה המבוקשת על שכונת המגורים שמדרום.</p> <p>ט. תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.</p> <p>י. הריסת מבנים המסומנים להריסה ע"י וע"ח מבקש ההיתר.</p> <p>יא. לא תותר הצבת מתקנים על הגגות בצורה גלויה אלא בקומה טכנית.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת נת"ע.</p> <p>יג. תכנית הפיתוח של חזית הפרויקט תתאים לתכנון אזור תחנת שנקר, ותתואם עם נת"ע.</p> <p>יד. חוות דעת משרד הבריאות עבור שימושי מסחר ותעסוקה (כולל היתר למיקומם בתת הקרקע).</p>	



תנועה	6.8
<p>א. סימון תוואי הרק"ל בתשריט מהווה סימון של תוואי המאושר עפ"י תמ"מ 12/3 בלבד.</p> <p>ב. ביצוע והקמת המסילות עבור הרק"ל יהיה עפ"י תמ"מ 12/3 המאושרת.</p> <p>ג. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנה, אלא בתיאום עם רשות המוסמכת לעניין הרק"ל כפי שהוגדר בתמ"מ 12/3.</p> <p>ד. רחבות כיבוי אש- בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר רק"ל בדרך. תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נת"ע. בטרם הוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מטרים מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע/ הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p> <p>ו. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>ז. יוקצו חניות לאפניים בקומת הקרקע.</p> <p>ח. שבילי האפניים המקיפים את המתחם יבוצעו כחלק מפיתוח הפרוייקט.</p>	



תשתיות	6.9
<p>א. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולרניים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. יש להפריד הפרדה מלאה בין תשתיות הביוב הניקוז.</p> <p>ג. מתקני טיפול קדם בשפכים יתוכננו כך שתתאפר גישה נוחה לתחזוקתם.</p> <p>ד. תנאי להיתר יהיה אישור תאגיד המים לפתרון קצה לביוב.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ - כחלק מבקשה להיתר בניה ראשון עפ"י תוכנית זו.</p>	

הריסות ופינויים**6.11**

א. המבנים המסומנים בתשריט בסימון הריסה, הינם מבנים המיועדים להריסה.
 ב. בבניין קיים: לאחר אישור תכנית זו תותר הוצאת היתרי בנייה אך ורק לצורך מניעת מטרדים, פתרון תברואתי, נגישותי, סביבתי בטחוני ובטיחותי.

ביצוע התכנית**.7****7.1 שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	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 מכוח תכנית המתאר לאתמ"מ קרית אריה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו.

7.2 מימוש התכנית**7.2**