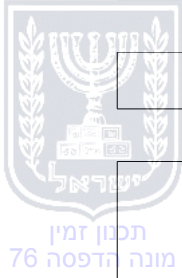


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0670885

פת/ 2200 / 8 - קריית מגדל פ"ת



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 :

17/07/2022

לאשר את התוכנית

25/10/2022



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

תכנית קריית מגדל ממוקמת ברחוב היצירה 6, 4, 2, שבאזור התעסוקה קרית אריה - פ"ת, ובצמוד לשצ"פ לאורך דרך ז'בוטינסקי, ובמרחק של כ- 150 מ' מתחנת שנקר של ה"קו האדום".

התכנית מקודמת בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בתכנית "פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופולני משני קרית אריה" (410-0411132) לשנוי יעוד, תוספת זכויות וקביעת הוראות בניוי.

בהתאם, במסגרת השינוי המבוקש, התכנית מציעה, לממש את הפוטנציאל התכנוני הגלום בקרבה לציר ז'בוטינסקי ותחנת שנקר באמצעות העצמת זכויות כאמור, מיטוב הקישוריות והגישה למתחם וממנו הן לכלי רכב והן להולכי רגל תוך יצירת מרחב עירוני מוצל, מוטה מסחר בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

פת/ 2200 / 8 - קריית מגדל פ"ת

שם התכנית ומספר התכנית

410-0670885

מספר התכנית

26.067 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	186100
קואורדינאטה Y	666775

1.5.2 תיאור מקום

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	היצירה	6	
פתח תקוה	היצירה	2	
פתח תקוה	היצירה	4	

שכונה

אזור תעשייה קריית אריה פ"ת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6194	מוסדר	חלק		173

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/ מק/ 1241 / 118	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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
31/03/1982			2798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3. הוראות תכנית תממ/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3
23/12/1993		1393	4178		החלפה	פת/ 1241 / א
14/05/1992		3167	4004		החלפה	פת/ 2000
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
19/05/2011		4258	6238		החלפה	פת/ מק/ 1241 / 118
06/05/2020		5688	8843		החלפה	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			צבי גבאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צבי גבאי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 19 25/11/2020	צבי גבאי	24/11/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		16: 14 08/08/2022	צבי גבאי	30/05/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		13: 33 29/08/2021	גור פוכס	29/08/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים - תשריט	17: 29 11/11/2020	אורי טורקניץ	11/11/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חוברת הנחיות	17: 33 11/11/2020	אורי טורקניץ	22/03/2019	11		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סביבתי - מיקרו אקלים (רוחות וצל) וסקר קרקע היסטורי	13: 55 22/06/2021	רונית טורק	22/06/2021	130		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מים - תשריט	15: 36 23/06/2021	ארז גלבו	08/11/2020	1	1: 250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב - תשריט	15: 44 23/06/2021	ארז גלבו	08/11/2020	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - תשריט מאוחד	14: 23 26/11/2020	ארז גלבו	26/11/2020	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - הוראות	11: 25 10/08/2021	ארז גלבו	09/08/2021	8		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז - תשריט	14: 15 23/06/2021	ארז גלבו	13/06/2021		1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - הוראות	11: 23 10/08/2021	ארז גלבו	09/08/2021	15		מנחה	ניקוז

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב פ"ת	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9052284		doritm@pti kva.org.il
	פרטי			מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8865324		eladalo@mi gdal.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8865324		eladalo@migd al.co.il

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	צבי גבאי	17219	קו-מתאר בע"מ	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130	03-6203438	km@kavmita ar.co.il
מודד	מודד	איל רבינוביץ	984	קו-מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	052-8604566		eyal@kav- medida.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אורי טורקניץ	23006613	גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799		gonen@trees. co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	ארז גלבוע	107047	גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021		office@s- gilboa.co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	רועי קופר	3639663	קופר אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130		roycooper@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.



מנהל הדפסה 76



מנהל הדפסה 76

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 410-0411131 פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרפוליני משני קרית אריה.
מגרש	תאי שטח 101 ו-102 יחדיו.
מרחב ציבורי	כרות, 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.
סל זכויות בנייה	היקף מוגבל של שטחי בניה על קרקעיים (עיקרי) למתחמים כפי שנקבע בתכנית הראשית.

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**

פיתוח והעצמת בינוי בהתאמה לעקרונות תכנון לתכנית אתממ קרית אריה, 410-0411132, לעניין שימושים וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תוואי דרך.
2. שינוי הוראות בינוי, ותוספת קומות וגובה במבנים רבי קומות.
3. שינוי קווי בניין.
4. הוספת שימוש לקומה מסחרית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	102, 101
דרך מאושרת	202
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	102, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	101
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	201
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	102
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	102, 101
זיקת הנאה	תעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	102, 101
חזית מסחרית	תעסוקה	102, 101
קו בנין מתוכנית קודמת	תעסוקה	102, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	3,150	12.10
תעסוקה	22,875	87.90
סה"כ	26,025	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	49.32	0.19
דרך מוצעת	3,420.53	13.12
תעסוקה	22,597.02	86.69
סה"כ	26,066.87	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, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה/אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותי בריאות, שירותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מבני חניה לאופניים, רחובות, דרכים, קווי תשתיות תת קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים, תחנות תדלוק וכו'.</p> <p>לא יותרו שימושים המאפשרים לינה (למעט השירותים הרפואיים, כמפורט לעיל).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מס' מבנים: תותר הקמת מספר מבנים במגרש.</p> <p>2. תתאפשר בניית תוספת השטחים המבוקשת כמבנים נוספים לצד המבנה הקיים.</p> <p>3. במטרה ליצור דופן/חזית פעילה במפלס הרחוב ולקרב את חזית המבנה לכיוון ההגעה מתחנת 'אריה שנקר' של הרק"ל, הבינוי במפלס הקרקע יתואם עם מחלקת התכנון ותתאפשר קומה מסחרית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הבנייה יהיו חומרים בעלי קיים ארוך, ויעמדו בכל תקני הבנייה הרלוונטיים.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בקומת הקרקע ישולבו שימושים מושכי קהל ובעלי אופי ציבורי וכן שימושים מסחריים וייחשפו לחזית המרחב הציבורי, כך שתיווצר דופן רחוב פעילה.</p> <p>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 המשתלבים המותאמים ומשתלבים עם חומרי הגמר של הרחוב. השטח לא יגודר ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה.</p> <p>ג. תכנון המרתפים יאפשר ככל הניתן חיבור בין מגרשים שכנים לבין עצמם.</p> <p>ד. רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת קרקעיים יהיו בתחומי המגרשים ויתוכננו בנסיגה של 3.5 מ' לפחות מגבול המגרש ולא בתחום הדרכים ולא יקטעו את רציפות המדרכות.</p> <p>ה. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יופנו למרווחים האחוריים יוסתרו, ויהיו מקורים מכל הכיוונים לשם יצירת חזית אסטטית. לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים.</p> <p>ו. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p> <p>ז. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה.</p> <p>ח. תכנית הפיתוח תכלול אזור גישה לפינוי אשפה יבשה בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>ט. ישמרו מרחקי הבטיחות משימושי קרקע רגישים כאמור בסעיף 15.1 בתמ"א 4/18.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בניין - לפי תשריט.</p>

4.1 תעסוקה	4.1
2. בתא שטח 101 - מרווח מינימאלי בין המבנה הקיים למבנה חדש - 14 מ'.	
4.2 דרך מוצעת	4.2
4.2.1 שימושים	4.2.1
א. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל. ב. מעברים תת קרקעיים ועיליים. ג. קווי תשתית תת קרקעיים.	
4.2.2 הוראות	4.2.2
א תשתיות תשתיות יהיו תת-קרקעיות.	א
ב בינוי ו/או פיתוח א. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, תכנית פיתוח הרחובות (כולל עיצוב המדרכה, שבילי אופניים, מפרצי חניה ותימוך בשיתוף מהנדס כבישים) תוכן על ידי אדריכל נוף, על בסיס חתכי רחובות אופייניים בנספח התנועה ובנספח סביבה של תכנית פת/ 2200, במידת הצורך ניתן לתכנן קטע רחוב. ב. מדרכות: 1. יתוכננו כמרחב ציבורי לרווחת הולך הרגל וכמענה על צורך בשטחים פתוחים. 2. ישולבו פינות ישיבה, רחבות והצללות ככל הניתן. 3. ככל הניתן ישולב ריצוף ייחודי להדגשת אזורים מיוחדים כגון כניסות, אזורי ישיבה, תצפיות, פינות רחוב, צמתים, אזורי חציה וכו'. ג. נוף ופיתוח: 1. תכנון מפורט של רצועת הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לשבילי הליכה ושבילי אופניים, שילוב מתקני כושר פעיל, עיצוב נופי לגידור הרצועה (באם ידרש), עבודת גינון ונטיעה, השקיה, תאורה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. 2. עבודות הפיתוח תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.	ב
4.3 דרך מאושרת	4.3
4.3.1 שימושים	4.3.1
א. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל. ב. מעברים תת קרקעיים ועיליים. ג. קווי תשתית תת קרקעיים.	
4.3.2 הוראות	4.3.2
א בינוי ו/או פיתוח א. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, תכנית פיתוח הרחובות (כולל עיצוב המדרכה, שבילי אופניים, מפרצי חניה ותימוך בשיתוף מהנדס כבישים) תוכן על ידי אדריכל נוף, על בסיס חתכי רחובות אופייניים בנספח התנועה ובנספח סביבה של תכנית פת/ 2200, במידת הצורך ניתן לתכנן קטע רחוב. ב. מדרכות: 1. יתוכננו כמרחב ציבורי לרווחת הולך הרגל וכמענה על צורך בשטחים פתוחים. 2. ישולבו פינות ישיבה, רחבות והצללות ככל הניתן. 3. ככל הניתן ישולב ריצוף ייחודי להדגשת אזורים מיוחדים כגון כניסות, אזורי ישיבה, תצפיות,	א

דרך מאושרת	4.3
<p>פינות רחוב, צמתים, אזורי חציה וכו'.</p> <p>ג. נוף ופיתוח:</p> <p>ג.1. תכנון מפורט של רצועת הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לשבילי הליכה ושבילי אופניים, שילוב מתקני כושר פעיל, עיצוב נופי לגידור הרצועה (באם ידרש), עבודת גינון ונטיעה, השקיה, תאורה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב.</p> <p>ג.2. עבודות הפיתוח תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>תשתיות יהיו תת-קרקעיות.</p>	<p>ב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
							93031		101	תעסוקה	תעסוקה
							885		101	מסחר	תעסוקה
3	40	70	853	42276		42262	93916	16579	101	<סך הכל>	תעסוקה
							22512		102	תעסוקה	תעסוקה
							1560		102	מסחר	תעסוקה
3	40	70	916	15346		10832	24072	6018	102	<סך הכל>	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. קוי בנין לפי תשריט.

ב. יותרו שטחי שירות תת-קרקעיים נוספים וקומות נוספות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לצורך עמידה בתקני חניה לעת מתן היתר הבניה.

ג. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים משימוש תעסוקה לשימוש מסחר, בשיעור שלא יעלה על 10% מסך הזכויות העיקריות בתא השטח.

ד. אחוזי הבניה הנקובים, הם עבור כל השימושים מעל-פני מפלס הכניסה הקובעת.

ה. תכנית הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ו. השטחים העיקריים חושבו כ- 600% בניה עיקריים בחלקו הדרומי של תא שטח 101, 400% בניה עיקריים בחלקו הצפוני של תא שטח 101; ו- 400% בניה עיקריים בתא שטח 102, כמפורט להלן:

$$(1) \text{ סה"כ בתא שטח 101 : } 600\% * 13,800.70 \text{ מ"ר} + 400\% * 2,778.05 \text{ מ"ר}$$

$$(2) \text{ סה"כ בתא שטח 102 : } 400\% * 6,018 \text{ מ"ר}$$

ז. שטחי השירות חושבו כ- 45% מהשטחים העיקריים בכל תא שטח.

ח. ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת, למתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>א. בתחום התכנית לא תתאפשר חניה עילית.</p> <p>ב. תקן החניה בתכנית יהיה בהתאם לתקן הנמוך לאזור א לעת הוצאת היתר בניה ובתחומי המגרש בלבד.</p> <p>ג. שיעור החניות שאינן מוצמדות לא יפחת מ- 30%.</p> <p>ד. תתאפשר הסבה של עד 50% מסך שטחי החניה הקיימים 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 הציבור.</p> <p>ה. אזור תפעולי חצר פריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים או סגורים במבנה.</p> <p>ו. החניונים יתוכננו עם אופציה לחיבור תא שטח 101 ו- 102.</p> <p>ז. גישת אופניים לחניוני האופניים תתאפשר לא רק דרך רמפות המכוננות.</p>

6.2	ניהול מי נגר
	<p>א. בתחום המגרש תישאר תכנית פנויה של לפחות 15% לצורך השהיית מי נגר וחלחול טבעי.</p> <p>ב. תותר הזרמת מי נגר לשצ"פ לצרכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תכלול תאור טכני של הטיפול במי הנגר ופירוט של הפיתוח בהתאמה.</p> <p>ד. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכת התיעול.</p> <p>ו. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים.</p>

6.3	איכות הסביבה
	<p>א. המבנים יעמודו בת"י 5281 לבניה ירוקה.</p> <p>ב. הצבת מתקנים על גגות - כל המערכות על גגות מבנים חייבות להיות סגורות בקומה טכנית ויחושבו במניין שטחי השירות.</p> <p>ג. איורור מרתפי החניה לא יופנה לחזית הרחוב. פתרון אוורור המרתפים יאושר על ידי האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. שנאי חב' החשמל יהיו תת קרקעיים בלבד. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית.</p> <p>ה. לא יתוכננו פתחי איורור של מערכות מיזוג לכיוון דרום. לא תאושר הצבת מתקנים על הגגות בצורה גלויה.</p> <p>ו. הבניין ייכלב מקורות אנרגיה מתחדשים.</p> <p>ז. בלפחות 20% ממעטפת הבניינים תהיה צמחיה ירוקה.</p> <p>ח. בבניין ישולבו חומרים המעודדים את הפחתת אי החום העירוני.</p> <p>ט. יוגש סקר היסטורי וסקר זיהום קרקע וגזי קרקע. בהתאם לממצאים - הקרקע תפונה או תטופל. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שהמשרד להגנת הסביבה יאשר שהקרקע נקיה מזיהום.</p> <p>י. יש להציג דוח הצללה ורוחות</p> <p>יא. חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאים לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.</p>

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו, למעט, בכפוף להוראות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>סעיף 6.4 ג. להלן.</p> <p>2. בעת ביצוע עבודות הבניה, עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. עצים המסומנים לכריתה</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ג. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>ד. נטיעת עצים חדשים</p> <p>1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על-פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת-קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ה. הנחיות לעניין נטיעות חדשות</p> <p>1. תכנונות עצים שיש לתעדף: נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.</p> <p>2. תכנונות עצים שיש להימנע מהם: בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק, עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.5
<p>1. תנאי להיתר בניה לגובה המבוקש בתכנית הינו עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139 - על הנקודה העליונה של המבנים תותקן מערכת תאורת אזהרה אדומה מהבהבת מסוג L-864 לשעות הלילה.</p> <p>בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>2. 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' 5139.</p> <p>3. גובה מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 210 + מטר מעל פני הים. נדרש לתאם עם מעהב"ט גובה מבני העזר, ככל שיעלה על 192.30 + מטר מעל פני הים</p> <p>4. יש ליידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית.</p> <p>5. שבועיים לפני הקמת התכנית יש ליידע את מעהב"ט.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.5
<p>6. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים הינו העברת תרשים עדות (As Made) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי.</p> <p>7. תרשים העדות יועבר אל רת"א עשרה (10) ימי עבודה טרם אכלוס המבנים לתיבת דוא"ל hagbalot@mot.gov.il.</p> <p>8. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים הינו העברת תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבינלאומיים.</p> <p>9. תצהיר המהנדס יועבר אל רת"א באמצעות תיבת הדוא"ל hagbalot@mot.gov.il, מיד עם הפעלת תאורת האזהרה ולא יאוחר מיום אכלוס המבנים.</p> <p>10. חריגה או שינוי מגובה בניה של 192.3 + מטר מעל פני הים בתכנית זו כפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>11. רת"א - 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>12. מעהב"ט - ככל שתכנית זו לא קבלה תוקף עד תאריך 18 במאי 2023 (בחלוף 3 שנים מקבלת התייחסות מעהב"ט), יש לפנות למעהב"ט לקבלת עמדתם בשנית.</p>	
סטיה ניכרת	6.6
<p>שינוי קווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	
חשמל	6.7
<p>קווי ומתקני חשמל:</p> <p>א. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. מיקום חדרי השנאים במתקנים תת קרקעיים ובתחום המגרש.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:</p> <p>תנאי להוצאת היתר יהיה בתיאום ובאישור חברת חשמל והתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה.</p>	
תשתיות	6.8
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית כגון צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. כל הבניינים יחוברו למערכת הביוב.</p> <p>ג. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. תהא הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מי שתיה לבין מערכות אספקת מים לצרכים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: מערכות כיבוי אש, קווי ייצור, גינון וכד'), ובצוע הפרדה על ידי התקנת אביזרים מונעי זרימה חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב היחידה הסביבתית ברשות המקומית ומשרד הבריאות, ועל פי חוק.</p> <p>ו. קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יתבצע במתקנים בתחומי המגרשים המייצרים לפני החיבור למערכת המרכזית. ביצוע קדם טיפול מחוץ לתחומי המגרשים מותנה באישור תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ז. פתרון הקצה לשפכים להתמודד עם העומס הנוצר כתוצאה מתוספת השפכים הצפויה יסומן בתכנית.</p> <p>ח. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכות התיעול.</p> <p>ט. היתר הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה.</p>	



<p>תשתיות</p> <p>6.8</p> <p>י. בעל היתר הבנייה יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בנייה, את העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום המתאים שיאושר על פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם כל התשתיות. יא. בשלב היתרי הבנייה, לרבות הייתרים לבניית מרתפים, יועברו תכניות אינסטלציה למשרד הבריאות.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>6.9</p> <p>א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה. ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה. ג. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>6.10</p> <p>א. בתא שטח 101 ו- 102 תרשם זיקת הנאה הזדדית למעבר רגלי מהדרך המוצעת לרחוב החרש. ב. זיקת הנאה בתא שטח 101 לתא שטח 102, מרחוב היצירה - בהתאם למאושר בתכנית פת/ מק/ 1241 / 118. ג. בתא שטח 101 ו- 102 תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי בין קו הבניין הקדמי לרחוב היצירה לבין גבול המגרש. ד. ככל שהמרתפים של תא שטח 101 ותא שטח 102 יחוברו, תרשם זיקת הנאה בהתאם.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.11</p> <p>א. הגשת דו"ח סביבתי הכולל: 1. דו"ח אקוסטי למערכות הבנין. לא יותרו מתקנים על הגגות אלא בקומה טכנית סגורה, כאשר הפתחים לא יופנו דרומה ומערבה לכיוון שכונות המגורים. 2. בחינת השפעת הפרוייקט על סביבתו הביטטים של רעש, זיהום אוויר ושפכים תעשייתיים ויתן פתרונות בהתאם. ב. אישור האגף לאיכות הסביבה. ג. בכפוף לסעיף 6.3 ט. לעיל, ולתוצאות סקר זיהום קרקע - אישור המשרד להגנת הסביבה שהקרקע נקיה מזיהום. ד. בעל היתר הבנייה יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בנייה, את העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום המתאים שיאושר על פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם כל התשתיות. ה. תשלום החלק היחסי בהוצאות העירייה עבור עריכת תכנית פת/2200. ו. הגשת נספח ניהול מי נגר ואישור מהנדס הועדה לפתרון הנגר העילי. ז. תנאי להיתר בניה לחדר שנאים יהיה המצאת אישור הקמה מהאגף לאיכות הסביבה. ח. אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח של השצ"פ בהמשך רחוב החרש, בקטע שבין חלקו הדרומי של הרחוב ועד רחוב ז'בוטינסקי. פיתוח זה יאפשר מעבר הולכי רגל. ט. תנאי למתן היתרי בנייה לתחנת הדלק יהיה עמידה בכל הנחיות תמ"א 4/18 על שינוייה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

- א. 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 זו יוחזרו לסל השטחים המקורי ממנו הוקצו.
- ב. הבניה תותר בכל תא שטח בלי תלות בתאי השטח השטח האחרים בתכנית.

