

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 410-0860841**

**היצירה 11 פתח תקוה**



**מחוז מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי פתח תקוה**  
**סוג תכנית תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת מגדל משרדים בן 30 קומות הכולל מסחר, באיזור התעשייה קריית אריה, בהתאם לתכנית פת/2200, תכנית המיתאר לאיזור תעסוקה מטרופוליני משני קריית אריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית היצירה 11 פתח תקוה

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0860841

7.694 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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	185940
קואורדינאטה Y	666975

### 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	11	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6194	מוסדר	חלק	172	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

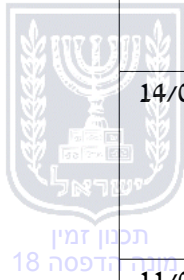


תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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

הערה לטבלה:  
פת/2200.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גל מרום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גל מרום		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 34 05/07/2021	שני בירנבוים	13/09/2020	131		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דוח ניקוז	12: 32 25/10/2021	צוק שמעון	19/10/2021	20		מנחה	ניקוז
לא	סקר היתכנות להתקנת תאים פוטו וולטאיים	10: 42 05/07/2021	עמית טל	28/06/2021	12		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	20: 52 29/09/2020	נמרוד שיינר	29/06/2020	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	16: 46 14/12/2022	גל מרום	07/12/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	12: 32 25/10/2021	צוק שמעון	19/10/2021	1	1: 200	מנחה	ניקוז
לא	נספח פיתוח	16: 45 14/12/2022	דניאל גרשוני	11/12/2022	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה וחניה. מחייב למיקום רמפת ירידה לחניון	16: 43 14/12/2022	חורחה פקטור	08/12/2022		1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 40 05/07/2021	גל מרום	11/01/2021	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			חברת מצות ישראל בע"מ	רמת השרון	זלמן שניאור	24			erez.zuck@ gmail.com

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גל מרום		גל מרום אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	גרוזנברג		03-5444902/3		office@galm arom.com
	יועץ סביבתי	שני בירנבוים		ESD - פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-7733160	09-7733161	mail@esd- env.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דניאל גרשוני			תל אביב- יפו	רענן	32			danielgery@ gmail.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972		office@amph ibio.co.il
	מודד	טארק עויסאת	1212		באקה אל גרבייה	(1)			04-6381419	taosurv@gm ail.com
	יועץ תחבורה	חורחה פקטור		חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130		office@fctr.c o.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	סוקר עצים	נמרוד שיינר		אדמה ייעוץ אגרונומי ) (1999	עין ורד	(2)				adamatrees@gmail.com
	יועץ	צוק שמעון		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		eyal@hydrology.co.il

(1) כתובת: ת.ד 644.

(2) כתובת: ת.ד 330.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה בהתאם לתכנית המיתאר לקרית אריה, תכנית פת/2200.

2. קביעת זכויות בניה על קרקעות להתאמה לתכנית המיתאר לאיזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה

3. הקמת מגדל תעסוקה בן 30 קומות

4. הגדרת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע

5. קביעת מבנים להריסה

6. קביעת גובה מירבי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	1
חזית מסחרית	תעסוקה	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	תעסוקה	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	125.67	1.63
תעסוקה	7,585.91	98.37
סה"כ	7,711.58	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	125.67	1.63
תעסוקה	7,585.91	98.37
סה"כ	7,711.58	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תעסוקה לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות פיננסיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, שטחי לוגיסטיקה/אחסנה, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, מרפאות, שירותי רפואה, שירותי בריאות, בילוי ופנאי, אולמות שמחות, אולמות תצוגה. לא תותר לינה בלילה.</p> <p>אולמות אירועים יהיו סגורים במבנה ובשום מקרה לא תותר השמעת מוזיקה תחת כיפת השמיים.</p> <p>שימושים תת קרקעיים:                      דרכים וחניות תת קרקעיות                      שטחים תפעולים ולוגיסטיים, מתקנים טכניים                      שטחי אחסנה                      שטחי שירות נלווים לשימושי התעסוקה ו/או המסחר</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1.</p> <p>א. שימושים מושכי קהל, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי מסחר ישולבו בקומת הקרקע ויחשפו לחזית המרחב ציבורי כך שתיווצר דופן רחוב פעילה. שטחי המסחר שבקומת הקרקע ייחשפו לחזית המרחב הציבורי ייצרו דופן פעילה.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. יותרו קומת גלריה/יציע ו/או קומות חלקיות כחלק מסך השטח המותר לבניה. קומות אלה לא ייחשבו במניין הקומות ולא יהוו סטייה ממספר הקומות הקבוע בתכנית.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יופנו למרווחים האחוריים יוסתרו, ויהיו מקורים מכל הכיוונים לשם יצירת חזית אסתטית. לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים.</p> <p>ו. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד.</p> <p>ז. תכנית הפיתוח תכלול אזור גישה לפינוי אשפה יבשה בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>ח. החזית הפונה אל רחוב היצירה תהיה מגוננת ברוב שלא יפחת מ-1 מ'.</p> <p>ט. גג קומות המסד מהווה חזית חמישית. יש לשים דגש על תכנון אדריכלי נאות להסתרה מלאה של מתקנים טכניים וכן לשלב גינון.</p> <p>יותר שינוי במיקום המגדל אשר ייקבע בהיתר הבניה.</p> <p>2. גובה קומות:                      גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-6 מטרים.                      גובה קומות מעל לקומת הכניסה - עד 4.5 מ'.</p> <p>3. חומרי הגמר יהיו עמידים וקשיחים כגון: פח, זכוכית, חיפוי אלומיניום על סוגיו, בטון אדריכלי</p>



4.1	תעסוקה
	<p>וכדומה.</p> <p>4. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בכפוף לאישור הרשות המוסמכת להחליט בבקשה להיתר. שינוי מספר המבנים לא יהווה סטייה מהתכנית ולא יחייב הליך של יתוף הציבור.</p> <p>אישור מספר מבנים כפוף ואינו גורע מרוח העיצוב המנחה בנספח הבינוי, כאמור בסעיף 4.1.2 א' ו-5.</p> <p>5. נספח הבינוי הינו מנחה אולם הבניין ייבנה ויעוצב ברוח המתואר בנספח הבינוי.</p> <p>6. תותר הקמת קומות טכניות בכל הקומות. גובה ומספר הקומות הטכניות ייקבע בעת הבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בניית מרתפים בתחום המגרש, בכפוף להוראות תמא/1 - הוראות ניהול מי נגר עילי. גובה קומת המרתף העליון ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם למערכות הטכניות הדרושות והפרשי הגבהים במגרש.</p> <p>תישמר שכבת אדמה בעומק כ 1.5 מ' מעל התקרה על מנת לאפשר שתילה מעל החניון.</p> <p>תותר הקמת קומות חלקיות אשר לא יימנו במניין הקומות אך יחושבו במניין השטחים. פתחי אוורור למרתפים יוצנעו וימוקמו כך שלא יבלטו לעין בפיתוח ולא יפריעו לתנועת הולכי הרגל ברחוב, בעדיפות למיקום בעורף המגרש או בצמידות למבנה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>החניה תהיה כולה תת קרקעית וכן מערך התפעול.</p> <p>לא תותר חנייה עילית בשטח המגרש.</p> <p>מיקום רמפת ירידה לחניון יהיה מחייב והכניסה לכלי הרכב תהיה בצידו הצפוני של המגרש - יותר שינוי לא מהותי בשלב היתר הבניה.</p> <p>יותקנו עמדות טעינה לרכבים חשמליים בלפחות 30% מהחניות ול 100% יש לבצע הכנות.</p>
ד	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>בשטחים הפתוחים יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, בריכות, סלילת שבילים ורחבות, מצללות ופרגולות, ריהוט רחוב, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה תואמת לתכנון הסביבתי. יינטע עץ בוגר לכל 75מ"ר.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>קומת הקרקע תהיה מסחרית ותכלול שימושים של מסחר בנוסף לשירותים הנלווים הדרושים לבניין התעסוקה.</p>

<b>תעסוקה</b>	<b>4.1</b>
<p>שימושי מסחר (כולל מסעדות ובתי קפה) יותרו גם בקומות העליונות ועל גגות הבניינים. מיקום שטחי המסחר ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>לא תותר השמעת מוזיקה על הגגות אלא בתוך מבנה בלבד.</p> <p>כמו כן, ניתן יהיה להמיר זכויות תעסוקה לטובת שטחי מסחר.</p> <p>ניתן יהיה לבנות 2 ביתני מסחר במרחב הפיאצה הפונה אל רחוב היצירה בשטח של 50 מ"ר עיקרי. (במסגרת השטחים הקבועים בטבלה, סעיף 5).</p> <p>פרסום ושילוט יתואם מראש בהיתר כך שישתלב בחזית הבינוי.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית, דרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות.</p>	<b>4.2.1</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>



## 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)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
							מעל הקובעת (2) 30	מתחת לכניסה הקובעת (3) 4	עיקרי	שרות				
25	8	8	7		150.3			15138 (1)		13339.2	29326	7569	תעסוקה	תעסוקה
										285	950		מסחר	תעסוקה
														דרך מאושרת

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

הוראות טבלה 5:

ניתן יהיה להמיר זכויות תעסוקה לטובת שטחי מסחר בשטח שלא יעלה מעל ל 50% משטחי המסחר בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לא כולל שטחי שירות לחניה.

(2) לא כולל קומה/ות תכנית.

(3) סה"כ קומות לשטחי שירות ושטחי חניה.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>עבודות הקמה :</p> <p>תנאי למתן היתר הינו עריכת מסמך סביבתי ועמידה בהנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקווה. המסמך יכלול התייחסות להיבטים הבאים :</p> <p>1. מקורות זיהום אויר - תכניות מפורטות הכוללות חניונים תכלולנה הוראות לשמירה על איכות האוויר בחניון, כגון : הקצאת מקומות חניה ייעודיים ומועדפים לכלי רכב מעוטי פליטות מזהמים בחניונים, ארובות פליטה גבוהות, ניטור איכות האוויר בחניון ובסביבתו ואספקת אוויר צח ממקור מרוחק ממקורות הזיהום.</p> <p>2. אקוסטיקה -</p> <p>א. תכנון הבניינים ילווה ביועץ אקוסטי. במידה ותוצבנה מערכות על הגג, ייבנה להן מסתור אקוסטי בכפוף לאישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. צמצום מטרדי הרעש כתוצאה מעבודות הפיתוח.</p> <p>3. בניה ירוקה :</p> <p>א. על הפרויקט לעמוד בתקן בניה ירוקה 5281 לרמת 2 כוכבים.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור מקדמי לעמידה בתקן בניה ירוקה 5281 ממכון התעדה.</p> <p>ג. תנאי לטופס 4 יהיה אישור שלב ב לעמידה בתקן בניה ירוקה 5281 ממכון התעדה.</p> <p>4. מיקרו אקלים :</p> <p>רוחות תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת דוח רוחות לתכנון מפורט לרבות תכנון נופי. ככל שזוהו רוחות טורדניות, על פי הקריטריונים המקובלים לבדיקה, על תכנון הפרויקט להגיש פתרונות אדריכליים/נופיים, ולהגיש דוח בדיקה המציג את מיתון הרוח.</p> <p>5. במבנה יעשה שימוש בחומרים ובטכניקות להפחתת ספיגת חום. חומרי הגמר יהיו בעלי מקדם החזרה גבוה מ 0.65 .</p>	
<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>יש להבטיח כי 15% משטח התכנית יושאר כחדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהחדרת מי נגר ויהיה פנוי מכל בניה מעל ובתת הקרקע.</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול או קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי התכנית בהיקף הנדרש באישור רשות המים במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ניהול מי נגר בהתאם להוראות תמא/1.</p> <p>מי נגר יטופלו בשילוב של 3 השיטות הבאות : חלחול טבעי בתוך המגרש בשטח המגונן/מכוסה חומר חדיר, מיכל שהייה, חיבור עודפים למערכת עירונית.</p> <p>מתכנן אינסטלציה ייתם פתרון להפרדה של מי קיץ/חורף כאשר מי קיץ יחוברו לבויב.</p>	
<p><b>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

<p><b>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>2. הגובה המאושר בתכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	
<p><b>6.4 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>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 עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p><b>6.5 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. תותר הקמת הפרויקט בשלבים                  2. אישור משרד הבטחון לגובה המבנים                  3. תאום מול רשות התעופה האזרחית                  4. תוגש תכנית פיתוח לאדריכל העיר שתהיה ערוכה ע"י אדריכל נוף ותכלול פירוט הצמחייה, שתילת עצים והפיתוח המלא של המגרש כולל נקודת החיבור אל המדרכה והשטחים הציבוריים                  5. תנאי להיתר בניה שבבניין ישולבו מקורות אנרגיה מתחדשים בהתאם לבדיקת פוטנציאל ייצור החשמל שהוכנה לתב"ע.</p>	
<p><b>6.6 חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>קווי ומתקני חשמל:                  א. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.                  ב. מיקום חדרי השנאים במתקנים תת קרקעיים ובתחום המגרש.                  ב. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:                  תנאי להוצאת היתר יהיה בתיאום ובאישור חברת חשמל והתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>6.7 תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית כגון צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים                  ב. כל הבניינים יחוברו למערכת הביוב.                  ג. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.                  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.                  ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב היחידה הסביבתית ברשות המקומית ומשרד הבריאות, ועל פי חוק.                  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.                  ז. פתרון הקצה לשפכים להתמודד עם העומס הנוצר כתוצאה מתוספת השפכים הצפויה יסומן בתכנית.                  ח. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכות התיעול.                  ט. היתר הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה.</p>	





6.8

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

6.9

**הריסות ופינויים**

לא יוצא היתר בניה בכפוף להריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה על חשבון ועיי מבקש ההיתר.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

א. תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא הוצא היתר בניה של לפחות 30% מזכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו תוך 4 שנים מיום אישורה או שפג תוקפו של היתר שניתן, והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוצאו.

ב. תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא בוצעו בפועל לפחות 50% מזכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו תוך 10 שנים מיום אישור התכנית. זכויות הבניה הנותרות יתכלו ויחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוקצו.

