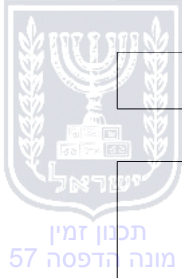


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0570291

מגשימים 5+3 רמת סיב פתח תקווה



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי פתח תקווה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/11/2022

לאשר את התוכנית

29/03/2023



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 תעשייה "רמת סיב", ברחוב מגשימים 3+5 בפתח תקווה, במרחק של כ-300 מ' מדרום לציר ז'בוטינסקי.

המתחם מורכב מ-2 חלקות צמודות שכל אחת מהן בבעלות פרטית/עצמאית. בעלי החלקות חברו יחד לבנייה משותפת תוך שמירה על עצמאות קניינית, אך עם מרתף משותף המשרת את 2 החלקות. על המגרשים חלות תכניות מתאר על תיקוניהן המיעדות את המגרש לתעשייה נקיה, משרדים, פעילות תרבות ופנאי וחזית מסחרית בקומת הקרקע.

תכנית זו הינה בסמכות ועדה מחוזית. מטרתה תכנון חדש ובהתאם למסמך מדיניות עירונית לשכונת רמת סיב שהוכן ע"י עיריית פ"ת, מנהל הנדסה.

התכנית מציעה יצירת מתחם משולב ובו: מסחר + גלריה בקומת כניסה החודרת לעומק המגרשים, שמשלב ומרחיב את דופן המרחב האורבני ומעליה קומה נוספת לשירותים ציבוריים ומשרדים, המקושרת אנכית לקומת המסחר שבקומת הקרקע ומעליהן 21 קומות משרדים + קומת גג טכני.

התכנית כוללת תוספת זכויות בנייה, כך שסה"כ מוצע שטח עיקרי בהיקף של 50,250 מ"ר לתעסוקה עבור משרדים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור וכן שטח שירות עילי בהיקף של 16,000 מ"ר ותת-קרקעי בהיקף של 18,600 מ"ר.

התכנית מוסיפה קומות מעל המאושר בתכנית מתאר פת/2000 ובהתאם למסמך מדיניות רמת סיב. בנוסף, מציעה התכנית תוספת של 3 קומות חניון תת-קרקעי. התכנית קובעת מערך דרכי כניסה ויציאה למתחם לתנועת כלי רכב, הרחבת הדרך הראשית והקצאת שטח עבור שביל אופניים.

התכנית מאפשרת זכות מעבר להולכי רגל מרחוב מגשימים דרך המגרשים למגרשים לכיוון מזרח. התכנית מגדירה זכות מעבר דרך המגרשים לרחובות המקבילים ולאורך החזית המסחרית שבעומק החלקות. התכנית משנה קווי בניין. התכנית משנה את יעוד המגרש מתעשייה קלה לתעסוקה וקובעת שימושים מותרים. התכנית קובעת עקרונות תכנון ומתן הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגשימים 3+5 רמת סיב פתח תקווה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

410-0570291

מספר התכנית

7.275 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקווה
קואורדינאטה X	186382
קואורדינאטה Y	666417

### 1.5.2 תיאור מקום

בשכונת רמת סיב כ-300 מ' מציר ז'בוטינסקי, בצד המזרחי של רח' מגשימים, דרומית מרחוב השילוח

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות: פתח תקווה

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	המגשימים	פתח תקווה
	3	המגשימים	פתח תקווה

שכונה רמת סיב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6368	מוסדר	חלק	232-233	

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 57



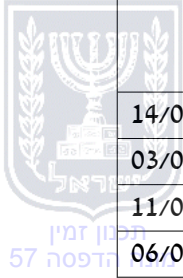
תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**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
03/03/1994		2498	4197		החלפה	פת/ 1151 / 22
11/06/1995		3682	4312		החלפה	פת/ 2000 / 10
06/09/1987			3478		החלפה	פת/ 2000 / 2
06/03/2006		2141	5502		החלפה	פת/ 2000 / ח
11/02/1997			4490		החלפה	פת/ מק/ 2000 / ד
22/12/1966			1324		החלפה	פת/ 1151 / 3



**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				ורד מצליח - אלנבוגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ורד מצליח - אלנבוגן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	21/11/2022	ורד מצליח - אלנבוגן	16: 10 21/11/2022	ניספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין ולעניין החזית המסחרית שלעומק החלקות, הפונות אל הרחבה הפנימית.	לא
ניהול מי נגר	מנחה		19	25/04/2021	משה צוברוצקי	08: 31 12/01/2022	נספח ניהול מי נגר עילי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		42	12/12/2021	אלכס כהן	08: 36 12/01/2022	סקר קרקע היסטורי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	23/01/2020	ברוך גבינט	12: 53 13/09/2020	נספח פיתוח סביבתי	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	21/11/2022	דני פוקס	14: 57 21/11/2022	נספח תנועה וחנייה מחייב למיקום כניסות ויציאות למרתף החנייה.	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	10/02/2021	דוד פפיש	08: 29 12/01/2022	נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	03/10/2019	ורד מצליח - אלנבוגן	12: 01 10/10/2019	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**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			אדר השקעות ויזמות בע"מ	בני ברק	קושניר	14			eliyahulaw@gmail.com
	פרטי			ברקת המרכז הישראלי לדיגיטציה בע"מ	פתח תקווה	המגשימים	3	03-9223181		er@imagestore.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אדר השקעות ויזמות בע"מ	בני ברק	קושניר	14			eliyahulaw@gmail.com
פרטי			ברקת המרכז הישראלי לדיגיטציה בע"מ	פתח תקווה	המגשימים	3	03-9223181		er@imagestore.co.il

**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	ורד מצליח - אלנבוגן		גל ומצליח ארכיטקטים	תל אביב- יפו	יוניצ'מן (1)	2	03-6449985		vered@gal-matsliah.com
אדריכל נוף	אדריכל	ברוך גבינט	15548	אדריכלות גנים פיתוח ונוף	באר יעקב	האנפה (2)	23	03-5330606	03-5337777	baruch.gabinet@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ סביבתי	אלכס כהן		הזמט בע"מ	ראש העין	המלאכה (3)	23	03-9037141	03-9032717	hazmat@hazmat.co.il
	מודד	לאוניד ליפמן	832		פתח תקווה	(4)	15	03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דני פוקס	6238	דגש בנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	(5)	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מהנדס אינסטלציה	יועץ	דוד פפיש	00121902	א.פפיש ושות' - מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס (6)	5	03-6041125	03-6049672	david@paph.co.il
מהנדס/הי דרולוג	יועץ	משה צוברוצקי	67192	קבוצת מ.מ. דרום בע"מ	רמת גן	אהליאב (7)	6	03-5746751	03-6743952	southeng@gmail.com

(1) כתובת: יוניצמן 2, ת"א.

(2) כתובת: האנפה 23 באר יעקב ת.ד. 639 אור יהודה.

(3) כתובת: ראש העין, המלאכה 23.

(4) כתובת: פינסקר 15 פתח תקווה מיקוד 49193.

(5) כתובת: רח' בן גוריון 2 רמת גן 5257334.

(6) כתובת: ברנדיס 5, ת"א.

(7) כתובת: אהליאב 6 רמת-גן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

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 למסחר, משרדים, תעסוקה, תרבות ובריאות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת זכויות בנייה, כך שסה"כ מוצע שטח עיקרי בהיקף של 50,250 מ"ר לתעסוקה עבור משרדים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור וכן שטח שירות עילי בהיקף של 16,000 מ"ר ותת-קרקעי בהיקף של 18,600 מ"ר.

2. בניה של 21 קומות משרדים ותעסוקה מעל קומת כניסה מסחרית וקומת כניסה עליונה עבור שירותים ציבורים ומשרדים. סה"כ בנייה של 23 קומות + קומת גג טכני. בנוסף, 3 קומות חניון תת-קרקעי.  
3. קביעת מערך דרכי כניסה ויציאה למתחם לתנועת כלי רכב, הרחבת הדרך הראשית והקצאת שטח עבור שביל אופניים.

4. מתן זכות מעבר להולכי רגל מרחוב מגשימים דרך המגרשים למגרשים לכיוון מזרח.

5. הגדלת שטח הפנים של החזית המסחרית תוך ניצול עומק החלקות.

6. שינוי קווי בניין.

7. קביעת שימושים מותרים.

8. שינוי יעוד מתעשייה קלה לתעסוקה.

9. קביעת עקרונות תכנון ומתן הנחיות סביבתיות

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	233, 232
דרך מוצעת	0



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	232
זיקת הנאה	דרך מוצעת	0
זיקת הנאה	תעסוקה	233, 232
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	0
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	232
חזית מסחרית	תעסוקה	233, 232
מבנה להריסה	תעסוקה	233, 232
מבנה מוצע	תעסוקה	233, 232
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	0
מגרש המחולק לתאי שטח	תעסוקה	233, 232



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה	7,275	100
סה"כ	7,275	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	76.39	1.05
תעסוקה	7,198.6	98.95
סה"כ	7,275	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים מותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תעסוקה, משרדים וקומת קרקע מסחרית</li> <li>2. מכון כושר ומתקנים נלווים</li> <li>3. אולמות הרצאות, אולמות כנסים ואולמות שמחות</li> <li>4. מרפאות, שרותים רפואיים וגיריאטריים</li> <li>5. מעבדות, לרבות מעבדות רפואיות, מעבדות טכניות וחדרים נקיים.</li> <li>6. דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות דרגנועים ומעליות</li> <li>7. גינון, ריהוט רחוב ומצללות</li> <li>8. שטחים לאחסנה</li> <li>9. חנייה תפעולית</li> <li>10. מתקנים טכניים וחדרי אצירת אשפה</li> <li>11. חנויות מסעדות ובתי קפה בקומת הקרקע</li> <li>12. שטחים ציבוריים עבור משרדי עירייה ומוזיאון בקומת המשרדים הראשונה.</li> </ol> <p>ב. שימושים מותרים במרתפים - מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חנייה תת קרקעית</li> <li>2. שירותים נלווים ומחסנים</li> <li>3. מערכות טכניות ושטחי תפעול.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה קומת הקרקע מסחרית+גלריה וגובה קומה לשירותים ציבוריים ומשרדים - 6.30 מ' לקומה.</li> <li>2. גובה קומה טיפוסית עד ל- 3.90 מ' לקומה.</li> <li>3. גובה מבנים לבטיחות טיסה - ראה סעיף 6.9.</li> </ol>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום עקרוני של כניסות כלי רכב תהיינה בהתאם לנספח התנועה.</li> <li>2. תותר הפרדה בין חניונים לשימושים שונים ולבעלים שונים ובלבד שתובטח גישה ישירה מהחניות אל השטחים היעודיים וזיקת הנאה בין מרתפי החנייה לחנייה, תנועה ותפעול.</li> <li>3. לאחר הפעלת המתע"ן ברחוב זבוטינסקי, יופחת תקן החנייה בהתאם לדרישות משרד התחבורה ושטחי החניה הנותרים יוסבו לאחד או יותר מהשימושים המותרים.</li> <li>4. ראה הוראות נוספות - סעיף 6.12</li> </ol>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב של 3 מ' במגרש מכיוון מערב למזרח.</li> </ol> <p>- כמסומן בתשריט.</p>



<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
	2. זיקת הנאה שביל לרוכבי אופניים ברוחב 2 מ' לאורך רחוב מגשימים - כמסומן בתשריט.
ד	<b>מסחר</b> 1. החזית המסחרית תתוכנן בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> שטח להרחבת דרך קיימת לשימושים: כבישים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מערכות ומתקני תשתיות, גינות ונטיעות נוי, ריהוט רחוב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						
	12	5	(2) 5	0		1				4012	מגשימים 5	232	מסחר	תעסוקה	
1210	12	5	(2) 5	0		(3) 23	98	34147		4012	מגשימים 5	232	משרדים	תעסוקה	
	(5) 0	(5) 0	(5) 0	(5) 0	3			18600	) 18600 (4	7296	מגשימים 3, 5	233, 232	חניון	תעסוקה	
								400		(6) 400	קומה ראשונה- מפלס +6.30	233, 232	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
	12	5	0	(8) 5		1		1688		3284	מגשימים 3	233	מסחר	תעסוקה	
990	12	5	0	(8) 5		(3) 23	98	27953		3284	מגשימים 3	233	משרדים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מסחר בקומות הקרקע+גלריה.
- (2) בנייה בקיר משותף עם מגרש 233.
- (3) קומת מסחר בכניסה + קומה לשירותים ציבוריים + 21 קומות משרדים + גג טכני.
- (4) שטחי הבניה הינם לשני תאי השטח יחדיו (232+233) ..
- (5) יותר קו בניין 0.
- (6) שטחים ציבוריים עבור שימושים למשרדי עירייה ומוזיאון. שטח זה הינו ל-2 תאי השטח יחדיו (232+233) ..
- (7) מסחר בקומת כניסה+גלריה.
- (8) בנייה בקיר משותף עם מגרש 232.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות לתכניות ארציות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>ניהול מי נגר : ניהול וניצול מיטבי של מי נגר עילי העשרת מי תהום : יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ חלוקים וכיוצ"ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, וקידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<p><b>6.2 אדריכלות</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>א. יש להשתמש בחומרים בעלי קיום ארוך, שאחזקתם פשוטה ומאפשרים חזות נאה לטווח ארוך. ב. בידוד טרמי לבניין יעשה בין הקיר הקונסטרוקטיבי לבין שכבת החיפוי החיצוני בבניין.</p>	
<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. מחייב לגבי ניצול עומק החלקות עבור הגדלת שטח הפנים של החזית המסחרית. 2. בחזית המגרש לעומק 12 מ' יתוכנן פיתוח מחייב לטובת הציבור 3. גג המבנה מהווה חזית חמישית. יש להציג פיתרון אדריכלי נאות להסתרה מלאה של המתקנים הטכניים שעל הגג.</p>	
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בהגשת המסמכים הבאים לרשות הרישוי : 1. הגשת תכנון מערכת אוויר צח למבנים תוך התחשבות בארובות סמוכות. 2. תכניות האוורור תכלולנה פרוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי האוכל, מערכת הסקה, חרום (כמו גנרטור), כולל דרישות היחידה הסביבתית. 3. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז. 4. הגשת חוות דעת סביבתית על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה, או המשרד להגנת הסביבה. 5. הגשת דוח בחינת מרחקי הפרדה ובחינת הקרבה של מתחם התוכנית לרצפטורים ציבוריים ולמפעלים מזהמים. 6. הגשת סקר זיהום קרקע היסטורי בהתאם להנחיות מקצועיות של המשרד להגנת הסביבה. 7. הגשת דוח משטר דוחות. 8. תנאי להיתר הריסה הינו עריכת סקר אסבסט ע"י חברה מורשית ומאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר ופינוי אסבסט. 9. הגשת דו"ח אקוסטי שיבחן את השפעת מתקני הפרויקט והפעילויות המתוכננות בו על הסביבה ויציע פתרונות בהתאם. 10. הגשת סקר קרקע וגזי קרקע. 11. הגשת דו"ח הצללות ורוחות. ב. יש לתכנן קומה טכנית סגורה למתקנים, אין להתקין מתקנים גלויים על הגג.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>ג. המבנים יעמדו בת"י 5281 לבניה ירוקה או בתקן בתקן בניה ירוקה התקף בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ד. תוגש תוכנית עם תכנון שטחי חילחול והשהיית נגר עילי בתוך המגרש.</p> <p>ה. הפרויקט יכלול שימוש במקורות אנרגיה מתחדשים. כ- 20% משטחי המעטפת.</p> <p>ו. תאים פוטו וולטאים: באם ייבנו על גגות המבנים הכלולים בתכנית זו מתקנים סולריים עם תאים פוטו וולטאיים, לא יכללו במניין השטחים המותרים בה. תאים פוטו וולטאיים יהיו בכפוף להוראות תמ"א 1.</p> <p>ז. אוויר - גובה ארובות של מנדפים ממעברות יהיה 3 מ' בהתאם לתקן ישראל 1839 "בטיחות במעבדות מנדפים"</p> <p>ח. חומרים מסוכנים - במידה והמבנים יכללו חברות המחזיקות בחומרים מסוכנים תבחן עמידה בתנאים ברישיון עסק ובתנאים בהיתר רעלים הקשורים בשימוש ואחסון של חומ"ס ועמידה בכל דין.</p> <p>ט. פסולת - דרכי טיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. הפסולת תסולק לאתר/ים מוסד/ים, בהתאם לסוגה, על פי הנחיות הרשות המקומית. מתקני אצירת פסולת, לסוגיהם השונים, יוצבו בתחומי המגרשים. יידרשו מתקנים ייעודיים לאצירת חומרים ברי-מחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה. פסולת חומרים מסוכנים, במידה ותהייה יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ולפנותה באמצעות גורם מורשה.</p> <p>י. שפכים - יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול בשפכים העירוני. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף העירוני תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת העירונית. כל האמור לעיל יעשה תוך כדי מניעה מוחלטת של חדירת מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום. שפכים ממסעדות ומחדרי פסולת ינוקזו בזרם נפרד למפריד שמנים ולאחר טיפול במפריד יוזרמו לביוב העירוני. שפכים תעשייתיים שיוזרמו למערכת הביוב העירונית יעמדו בערכים המפורטים בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014.</p>	
<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
<p>חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים ובתחומי המגרש.</p> <p>תכנון החדר יהיה ע"פ עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006</p>	
<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.6</b>
<p>תברואה: תותר כניסת משאיות למגרש לצורך פינוי אשפה.</p> <p>ניהול מי נגר: בהתאם לנספח ניהול נגר עילי המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>רשות המים: יש להעביר לרשות המים סקר גז קרקע.</p>	
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.7</p>
<p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירה של עצים בוגרים, יש לקבל את אישור פקיד היערות ע"פ הוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים ובדבר התייעצות עם פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.8 פיתוח סביבתי</b></p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תוכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. התוכנית הנ"ל תכלול: פיתרון חנייה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, ומתקנים להספקת גז. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. בשטח המגרש יוקצו 20% לצרכי גינון מעל משטחים מבונים.</p>	
<p><b>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p>6.9</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה לגובה המבוקש בתכנית הינו תיאום עם רת"א של גובה המבנים ועמידה בדרישות לסימון לילה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בהתאם לתקן 5139. בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א ולפעול לתיקון התקלה לאלתר. 2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) להקמת המבנים לגובה המבוקש בתכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ועמידה בדרישות לסימון יום ולילה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. 3. גובה העמוד של מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על +163 מטר מעל פני הים. הגבלת הגובה על זרוע מתקן העזר עשויה להגיע לכ- +150 מטר מעל פני הים. 4. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית. 5. חריגה או שינוי מגובה בניה של +133.0 מטר מעל פני הים בתכנית זו, כפוף לאישור רשות התעופה האזרחית. 6. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.</p>	
<p><b>6.10 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p>6.10</p>
<p>1. העברת תרשים עדות (AS MADE) לרת"א, חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי. תרשים העדות יועבר אל מחלקת הגבלות בניה ברת"א. 2. העברת תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבינלאומיים. תצהיר המהנדס יועבר אל רת"א מיד עם הפעלת תאורת האזהרה.</p>	
<p><b>6.11 תשתיות</b></p>	<p>6.11</p>
<p>היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>	
<p><b>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.12</p>
<p>א. אישור עיצוב אדריכלי ע"י אדריכל העיר ב. אישור אגף איכות הסביבה של עיריית פ"ת לנושאי איכה"ס</p>	





<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>ג. אישור משרד הביטחון ורשות שדות התעופה האזרחית לגובה המבנים.                  ד. הבטחת ביצוע הריסת מבנים קיימים ע"פ סעיף 6.13.                  ה. שטחי הבניה של כל מבנה יקבעו יחסית לשטח הקרקע לה הוא שייך. בהסכמת הבעלים ניתן יהיה להעביר שטחים ממגרש למגרש מבלי שסך כל שטחי הבניה ישתנה.                  ו. היתרי הבנייה וביצוע המרתפים של 2 החלקות יבוצעו במקביל.                  ז. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו מעל 60 מ' מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רת"א לקבלת הנחיות סימון ותאורה בהתאם לתקן.                  ח. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית מרכז. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות, כי בקשה זו תאושר.                  ט. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה במייל או בטלפון למשרד הביטחון.                  י. תנאי להיתר בניה ראשון לרבות היתר בניה, חפירה, דיפון או פיתוח, הינו אישור המשרד להגני"ע על סיום פעולות חקירה, טיפול ודרישות המשך ניהול סיכון.</p>	
<p align="center"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>א. נספח התנועה יהיה מנחה חלקית ומחייב לעניין כניסות ויציאות של כלי רכב למגרש.                  שינויים בנספח זה יהיו באישור אגף התנועה בעיריית פי"ת ולא יהוו שינוי לתכנית זו.                  ב. החניה תהיה תת-קרקעית בתחומי המגרש ע"פ תקן החנייה התקף הנמוך לעת הוצאת היתר הבנייה.                  ג. בקומת הקרקע ובמרתפים ניתן פתרון לחניית כלי רכב דו-גלגליים.                  ד. לא תותר חניה מכל סוג לרבות תפעולית/אשפה בקומת הקרקע ו/או בקומות עליונות. חניה לרכבי פריקה וטעינה תהיה תת-קרקעית.                  ה. בכל מרתפי החניה ניתן יהיה להמיר שטחי שירות מחניות למחסנים ולהיפך,                  כל עוד מספר מקומות החניה עומדים בתקן החניה הנדרש ביום הוצאת היתרי הבנייה.                  ו. במרתפים יתוכננו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהתאם לתקן הנדרש.</p>	
<p align="center"><b>מרתפים</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>א. המרתפים ישמשו לחנייה, אחסון, מערכות מתקנים הנדסיים וחדרי מכונות. תותר זיקת הנאה בין מרתפי החניה לצרכי חניה, תנועה ותפעול שישמשו את שני המגרשים.                  ב. יותרו קווי בניין 0 תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל, תוך מתן פתרונות להשהיית מי נגר עילי.                  ג. יותרו פתחי אוורור לחניונים בצנרת אוורור ו/או במבנים נמוכים שישולבו כחלק מאלמנטי הפיתוח בקומת הקרקע.                  ד. לא תותר הפניית מבנה עילי ופתחי אוורור לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>א. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית, המסומנים בצהוב, מיועדים להריסה.                  ב. ההריסה והפינויים יעשו בהתאם להנחיית הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.                  ג. הריסה מעל 2000 מ"ר מחייבת פינוי ואתר גריסה ומחזור. לא תאושר גריסה באתרי הבנייה.                  ד. לא יוצא היתר בנייה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.                  ה. תנאי להיתר הריסה הינו עריכת סקר אסבסט ע"י חברה מורשית ומאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר ופינוי אסבסט.</p>	



**הסדרת שטח/ מקרקעין**

**6.16**

אי התאמה של עד 5% בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט החלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבן השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשנ"ה, 1965.

**ביצוע התכנית**

**7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.1**

**מימוש התכנית**

**7.2**

1. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
2. תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא הוצא היתר בניה ללפחות 30% מזכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו, וזאת תוך 4 שנים מיום אישור התכנית .
3. תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא בוצעו בפועל זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו תוך 10 שנים, מיום אישור התכנית.

