

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0644021

פתח תקווה מתחם שנקר צפוני

מרכז

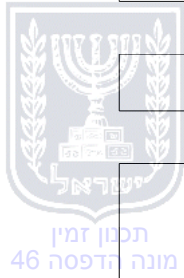
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב שנקר באזור התעסוקה קריית אריה בפתח תקווה, בסמוך לצירי תחבורה ציבורית ובקרבת הקו האדום של הרכבת הקלה העובר ברחוב ז'בוטינסקי. מטרת התכנית הנה לאפשר הקמת מתחם תעסוקה חדש הכולל מבני משרדים בשילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע, תוך הריסת המבנים הקיימים. התכנית המוצעת מיישמת את עקרונות תכנית המתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קריית אריה פת/2200 וכוללת בין השאר: יצירת חזית פעילה לאורך רחוב שנקר, קביעת זכויות בניה בהתאם לתכנית מתאר קריית אריה פת/2200 ומתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים דרך המתחם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

פתח תקווה מתחם שנקר צפוני

מספר התכנית 410-0644021

1.2 שטח התכנית 11.581 דונם

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 62 א (א) 1, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4א, 62 א (א) 5

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 תקווה

קואורדינאטה X

186395

קואורדינאטה Y

666792

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה קריית אריה, רחוב שנקר 5.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקווה	שנקר אריה	5	

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	19, 111-112	

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

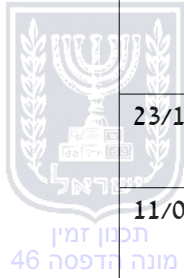
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
פת' /1241 א	החלפה	הוראות תכנית פת' /1241 א לא יחולו בשטח תכנית זו.	4178	1393		23/12/1993
פת' /2000 10	החלפה	הוראות תכנית פת' /2000 10 לא יחולו בשטח תכנית זו.	4312	3682		11/06/1995
410-0411132	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0411132. הוראות תכנית 410-0411132 תחולנה על תכנית זו.	8843	5688		06/05/2020



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				מוטי כסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוטי כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	13/08/2023	רפאל קונפורטי	12: 49 29/08/2023	טבלת הקצאה חתומה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		19/06/2023	מוטי כסיף	09: 46 19/06/2023	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	06/02/2023	מוטי כסיף	14: 03 01/03/2023	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	06/11/2019	עירד שרייבר	14: 04 04/12/2019	נספח תנועה וחניה	לא
תשתיות	מנחה		6	29/07/2021	דוד פפיש	11: 42 17/10/2021	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	27/07/2021	דוד פפיש	11: 38 17/10/2021	נספח מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה		21	09/03/2023	דוד פפיש	11: 43 14/03/2023	נספח מנחה ניהול מי נגר פרשה טכנית	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 500	1	09/03/2023	דוד פפיש	11: 36 14/03/2023	נספח מנחה - ניהול מי נגר	לא
איכות הסביבה	מנחה		58	14/11/2021	מוקי ד"ר שפר	16: 50 31/05/2022	חוות דעת סביבתית	לא
איכות הסביבה	מנחה		63	29/05/2022	מוקי ד"ר שפר	16: 56 31/05/2022	סקר היסטורי - שימושי קרקע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		22/08/2019	דורון לנג	10: 05 02/09/2019	נספח עצים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	8	22/08/2019	דורון לנג	10: 07 02/09/2019	סקר עצים- מסמך	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	(1)		אבן זהר תעשיות בע"מ	פתח תקווה		3	03-9224725		goldbeny@bsr.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אריה שנקר 3 פתח תקווה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אבן זוהר תעשיות בע"מ	פתח תקווה	(1)		03-9224725		goldbeny@bsr.co.il

(1) כתובת: רחוב אריה שנקר 3 פתח תקווה.

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	מוטי כסיף	25967		רמת גן	(1)	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	מוקי די"ר שפר		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אגרונום	אגרונום	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(2)		050-6906465		lang.doron@gmail.com
מודד	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	03-5796689	office@mfoget.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד פפיש			תל אביב-יפו	ברנדיס		03-6041125	03-6049672	david@papis.h.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי	רפאל קונפורטי	411	קונפורטי רביב גולדנברג	תל אביב- יפו	שילה	2	03-6952020	03-6952035	office@krs- realestate.co m
מהנדס	מתכנן	עירד שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il

(1) כתובת: רחוב תובל 11 רמת גן.

(2) כתובת: קיבוץ גבעת חיים איחוד ת.ד. 266.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 מטרופוליני 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.
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 התכנית הראשית לעניין שימושים וזכויות בניה. הקמת מתחם תעסוקה הכולל מבני משרדים בשילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע ומעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בשטח התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- קביעת זכויות בנייה לשימושי תעסוקה המותרים במגרש בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- קביעת מספר קומות בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום התכנית בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעסוקה	201	בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	201
דרך מאושרת	102, 101	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	102
		בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	201
		זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	101
		זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	201
		זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	201
		חזית מסחרית	תעסוקה	201
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	102, 101
		מבנה להריסה	תעסוקה	201
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	102, 101
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	957	8.26	
תעסוקה	10,624	91.74	
סה"כ	11,581	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	953.79	8.24	
תעסוקה	10,617.17	91.76	
סה"כ	11,570.96	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	תעסוקה, לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, הסעדה, שטחים לירידים ותערוכות, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה/ אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מבני תרבות בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שרותי בריאות, שרותים רפואיים, מבני חניה לאופניים, תשתיות לתמיכה בשימושים המותרים. לא יותרו שימושים המאפשרים לינה.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי א. שימושים מושכי קהל, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי מסחר ישולבו ככל הניתן בקומת הקרקע ויחשפו לחזית המרחב ציבורי כך שתיווצר דופן רחוב פעילה. שטחי המסחר שבקומת הקרקע יחשפו לחזית המרחב הציבורי וייצרו דופן פעילה. יותר מסחר בקומת הקרקע. ב. יותרו סגירות חורף בחזיתותיהם של בתי אוכל, למעט בשטחים המסומנים בזיקת הנאה לציבור - וזאת כדי לתת לסועדים בחוץ הגנה מפני מזג האוויר. אופי הקירוי יאושר על ידי אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה. ג. בקומות מסד המסחר יותרו קומת גלריה/יציע ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבניה. קומות אלה לא ייחשבו במניין הקומות ולא יהוו סטייה ממספר הקומות הקבוע בתכנית. 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. ה. השטחים הפנויים, אשר ממוקמים בצמידות לציר הראשי שנקר יתוכננו כטיילת שתכלול שדרת עצים, ערוגות גינון, אזורי שהייה ומנוחה, אזורים להצבת שולחנות עבור בתי קפה וכיו"ב. ו. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יהיו תת קרקעיים, לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים. ז. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד. ח. תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות. ט. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה י. תכנית הפיתוח תכלול אזור גישה לפינוי אשפה יבשה בהתאם להנחיות אגף התברואה יא. הוראות לחזית רחוב שנקר בהתאם להוראות התכנית הראשית: - אל רחוב שנקר, תופנה חזית מסחרית ליצירת דופן רחוב פעילה. - יבנו עד 5 קומות מסד בגובה של כ 20 מ' כך שתיווצר חזית אחידה אל המרחב הציבורי, כל בניה מעליה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב ברוב של 5 מ' לפחות. - שטח הנסיגה יפותח כאזור שהייה לטובת המשתמשים במבנה תוך שילוב גינון, ריהוט גן הצללות וכד'. במסגרת אישור תכנית פיתוח ועיצוב כמפורט בסעיף 6.5.1 ס"ק 1 להלן, יותרו שינויים לא מהותיים לסעיפים 1,2 בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

4.1	תעסוקה
ב	זיקת הנאה 1. זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם לתכנית הראשית, בתחום המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה למעבר רגלי, יוקם שביל מעבר להולכי רגל ואופניים פתוח ולא מבונה ברוחב שלא יפחת מ 7 מטר, שיקשר בין רחוב שנקר לחלקה 262 (גוש 6194) ביעוד דרך ממערב. בתחום זיקת ההנאה לא תותר בניה מעל הקרקע. במסגרת אישור תכנית פיתוח ועיצוב כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן, תותר גמישות של כ 2 מ' לכל צד בתואי סופי של תחום זיקת ההנאה ובלבד שרוחבה לא יפחת מ 7 מ' ויובטח קשר רציף לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב שנקר לציר ההליכה המתוכנן ממערב לשטח התכנית באמצעות חלקה 262. 2. זיקת הנאה למעבר ברכב ככל שיתקיימו הוראות סעיף 6.1 ס"ק 4 להלן, במידה שיתוכנן חיבור בין החניון המתוכנן בתא שטח 201 לחניון עתידי במתחם ממזרח, תרשם זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום הרמפה והגישה לחניון השכן. תחום זיקת ההנאה המסומן בתשריט אינו מחייב והוא ייקבע סופית במסגרת אישור תכנית פיתוח ועיצוב כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים א. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה למעט מסילות ברזל. ב. מעברים תת קרקעיים. ג. קווי תשתית תת קרקעיים.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	168	40 (4)	36122 (3)	28685 (2)	63744 (1)	10624	201	תעסוקה	תעסוקה
(5)	(5)	(5)	(5)	4	(4) 40									

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) על פי התכנית הראשית - לפי רמת עצימות 600%.
- (2) על פי התכנית הראשית- שטחי שרות עיליים בהיקף של עד 45% משטח הבנייה העיקרי.
- (3) מתוכם עד 21248 מ"ר עבור שטחי שרות והשאר לשטחי חניה. יותר לבנות מרתפים בקו בנין 0 בכפוף לעמידה בהוראות לניהול מי נגר כמפורט בסעיף 6.2.
- (4) א. על פי התכנית הראשית- רמת עצימות מרבית- עד 40 ק"ב. כולל קומה טכנית לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. לא תותר חניה עילית.
2. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
3. יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה.
4. רמפת הכניסה לחניון תוכל לשמש בעתיד ככניסה גם למתחם ממזרח, בתנאי הסכמת כל הבעלים.

6.2

ניהול מי נגר

1. יוותרו 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.
2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').
3. בכניסה לרמפת מרתף, ינקטו כל האמצעים למניעת כניסת מי נגר לתוכם.
4. יש לתכנן את רום הכניסה לרמפת הירידה למרתף בגובה 20 ס"מ לפחות מעל לרום הכביש הסמוך.
5. פתרון לניהול נגר במגרש יהיה ע"י מתקני השהייה ואיגום עם הזרמת העודפים למערכת תיעול העירונית.
- מוצע לתכנן מערכות אגירה רדודות והשהייה לניהול נגר מעל גגות הבניינים ומעל תקרת מרתף, בנפח כולל של 470 מ"ק פנוי לאגירה. עם זאת, בשלב היתר בניה ותכנון מפורט, תיקבע המערכת הסופית לניקוז וניהול נגר, בהתאם להנחיות תמ"א 1 העדכניות ביותר ובאישור מהנדס וועדה מקומית.
6. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים לניהול נגר יהיה בשיתוף אדריכל הנוף ומתכנן הניקוז וניהול נגר. יש לוודא שהשטחים הללו מנוקזים היטב, בשחרור איטי של מי נגר, ללא מים עומדים.

6.3

איכות הסביבה

1. לא ניתן להציב מתקנים עם פוטנציאל ליצירת רעש על הגג בצורה גלויה אלא בקומה טכנית סגורה.
2. הפחתת אי החום העירוני
- יש לשאוף למקסימום פיתוח ירוק על המגרש על פי המתווה הבא:
- א. בשטחים שאינם חניה יינטע עץ בוגר אחד לכל 7.5 מ' לפחות.
- ב. בחניות עיליות יינטע עץ בוגר אחד לכל 4 מקומות חניה.
- ג. יש לגנן את הגג, בעיקר גג קומות המסד+מרפסות: 40% לפחות משטח גג הפנוי ממערכות יהיה גג מגונן. ניתן לשלב גם קירות ירוקים.
- ד. יש לעשות שימוש בחומרים המתאימים להפחתת ספיגת החום: חומרי הגמר יהיו בעלי מקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ 0.65 או/וגם ערך LRV גבוה מ-0.65.
- ה. במרחב הציבורי בין הבניינים ינטעו עצים בוגרים ויבוצע גינון. לפחות 50% מהמרחב יהיה מוצל.
3. אנרגיה יש לשלב מקורות אנרגיה מתחדשים המתחם בהתאם לדו"ח האנרגטי.
4. תנאי לאשור כניסת תעשייה או מלאכה למתחם יהיה אשור אגף לאיכות הסביבה העירוני.
5. הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים
- 5.1. הנחיות כלליות לשלבי הבניה -
- הניהול הסביבתי של האתר בעת הבניה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים

6.3

איכות הסביבה

בתקופת הבנייה.

5.2. רעש

א. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15

ב. בתחילת העבודות, ובפרט לעבודות החפירה, יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.

5.3. רעידות

יוכן נספח ביצוע טרם תחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו 3, לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.

5.4. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה

כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:

א. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.

ב. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.

ג. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"שנייה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יסום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

ד. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.

ה. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.

ו. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

5.5. פסולת בניין

א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות עיריית פתח תקווה.

ב. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970

5.6. אסבסט

ככל שיוצר חשד בדבר הימצאות אסבסט בתחום התוכנית, תנאי להיתר הריסה/בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנה ועפ"י

הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011

6. זיהום קרקע

תנאי לקבלת היתר בניה הינו ביצוע קידוחים ובדיקות קרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה וקבלת אישורו.

6.4

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה.

6.4

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- בקומת הביניים יותקנו 2 תאורות L864 - בפינות מנוגדות. לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.
2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.
3. חריגה או שינוי מגובה הבניה המותר בתכנית זו כפוף לקבלת עמדת רשות התעופה האזרחית.
4. גובה מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 213 + מטר מעל פני הים. לא תינתן חריגה לבקשות עבודת מתקני עזר החורגות מגובה זה.
5. בשלב המידע הנדרש להיתר עבור מבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע יש להפנות את המתכנן אל רת"א לצורך קבלת הנחיות לעמידה בדרישות לסימון לילה הנדרשות לבטיחות הטיסה, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
6. תנאי למתן היתר לתחילת עבודות הינו אישור רת"א לגובה מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה הנדרשות לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
7. תנאי למתן אישור אכלוס למבנים הינו העברת תרשים עדות (As Made) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי.
8. תרשים העדות יועבר אל רת"א עשרה (10) ימי עבודה טרם אכלוס המבנים.
9. 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.
10. תצהיר המהנדס יועבר אל רת"א, מיד עם הפעלת תאורת האזהרה ולא יאוחר מיום אכלוס המבנים.

6.5

תנאים בהליך הרישוי

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום המגרש, על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תהיה בקנה מידה של 1:250 לפחות ותפרט בין השאר את הנושאים הבאים:
- א. אופן העמדת המבנים, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, מיקום זיקות הנאה, גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, חומרי גמר, פתרון למרתפים כולל כניסה לחניונים והתייחסות לחלחול ואוורור.
- ב. תכנית פיתוח וגינון כולל פיתוח זיקות ההנאה, פתרונות לטיפול נגר עילי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים חניית אופניים ורכב דו גלגלי.
2. הגשת דו"ח הידרולוג הכולל תשריט ופרשה טכנית ואישורו ברשות ניקוז הירקון.
3. הצגת פתרון לניהול מי נגר כמפורט בסעיף 6.2.
4. מבקש היתר הבניה יממן במידת הצורך וכתנאי לקבלת היתר בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום המתאים שיאושר על פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם מחלקת התשתיות.
5. הצגת פתרון לאצירה ופינוי אשפה בהתאם להנחיות מחלקת תברואה, הכולל מיקום חדר דחסן, דחסן/ מכבש קרטונים בהתאם לכמות וסוג העסקים וחדר אצירה משני לפחי מחזור.
6. הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
7. א. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
- ב. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלך למשרד הביטחון הודעת הקמה. יש לוודא קבלת ההודעה במדור.
8. תנאי לקבלת היתר בניה הינו ביצוע קידוחים ובדיקות קרקע בתיאום עם המשרד להגנת

6.5

תנאים בהליך הרישוי

הסביבה וקבלת

אישור

9. תנאי להיתר בנייה הנו הגשת דו"ח בדיקת פוטנציאל יצור החשמל במתחם, וככל הניתן שילוב אנרגיות מתחדשות בפרויקט בהתאם להמלצת הדו"ח.

6.6

הריסות ופינויים

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה על חשבון וע"י מבקש ההיתר.

6.7

תשתיות

א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 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 ההפרדה 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 ההיתר.
 ח. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכות הטיעול.
 ט. היתר הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה.

6.8

איחוד וחלוקה

1. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.
 2. 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.
 3. השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

6.9

רישום שטחים ציבוריים

א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, ואשר כלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, יירשמו על שם עיריית פתח תקווה במסגרת רישום הליך האיחוד והחלוקה על פי התכניות המפורטות.
 ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, וכדי לאפשר את פיתוחם של מתחמי התכנון ע"פ תכנית זו באופן עצמאי וללא תלות בביצוע המתחמים האחרים, ניתן יהיה לרשום מכוח תכנית זו על שם

6.9 רישום שטחים ציבוריים	
עיריית פתח תקווה שטחי ציבור . שטחים אלו יועברו לחזקת הרשות המקומית וניתן יהיה לפתחם ולבצע בהם את העבודות הנדרשות בהתאם לתוכנית זו ומכוחה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 הנוותרות יתכלו ויחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוקצו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46