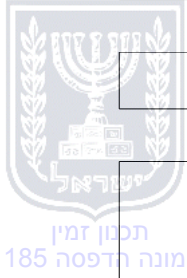


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0559195

מתחם קרול פ"ת פת/ 505/15



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/03/2023

לאשר את התוכנית

30/08/2023



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 מציעה התחדשות עירונית של מתחם עירוני חשוב, הממוקם בין הרחובות העירוניים הראשיים: רחוב ז'בוטינסקי ורחוב אורלוב, ולאורך רחוב קרול. הפרויקט מתוכנן 3 מגדלי מגורים בני 30-35 קומות, מעל קומת מסד ובהן קומת מסחר ו-2 קומות תעסוקה. בתכנון המוצע יפוננו 96 דירות ב- 5 מבנים קיימים, ויוקם פרויקט משולב הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה. הפרויקט כולל גם שטח לבית ספר הכולל 12 כיתות וכן שטחים מבונים ציבוריים בקומות הקרקע של מגדלי המגורים. כמו כן יוקצו חניות בחניון תת קרקעי לטובת שטחי הציבור, יוקם חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לשטח בית הספר. הפרויקט יוצר קולונדה מסחרית מקורה לאורך רחוב קרול, ומאפשר מעבר רגלי מרחוב רופין שבמזרח לרחוב קרול במערב. הפרויקט נותן עדיפות לתחבורה ציבורית, בהיותו צמוד לתחנה של הרכבת הקלה, ומעודד תנועת הולכי רגל לאורך הרחובות קרול ורופין, ולמעבר ביניהם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|           |           |     |
|-----------|-----------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
|-----------|-----------|-----|

|                        |  |  |
|------------------------|--|--|
| שם התכנית ומספר התכנית |  |  |
|------------------------|--|--|

מתחם קרול פ"ת פת/ 505/15

410-0559195

מספר התכנית

9.899 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

|                  |          |
|------------------|----------|
| מרחב תכנון מקומי | פתח תקוה |
| קואורדינאטה X    | 188669   |
| קואורדינאטה Y    | 666488   |

**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 | אורלוב זאב | 10       |       |
| פתח תקוה | ז'בוטינסקי | 14       |       |
| פתח תקוה | קרול יעקב  | 8        |       |
| פתח תקוה | קרול יעקב  | 10       |       |
| פתח תקוה | קרול יעקב  | 6        |       |
| פתח תקוה | קרול יעקב  | 4        |       |
| פתח תקוה | קרול יעקב  | 2        |       |
| פתח תקוה | רופין      | 11       |       |
| פתח תקוה | רופין      | 13       |       |
| פתח תקוה | רופין      | 9        |       |
| פתח תקוה | רופין      | 7        |       |
| פתח תקוה | רופין      | 1        |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6362     | מוסדר   | חלק           | 75-78, 80-82, 135   | 136               |
| 6375     | מוסדר   | חלק           |                     | 105               |

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**תכנון זמין  
מונה הדפסה 185תכנון זמין  
מונה הדפסה 185תכנון זמין  
מונה הדפסה 185

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185



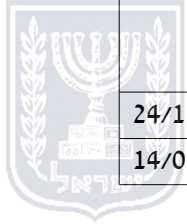
תכנון זמין  
מונה הדפסה 185



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|-----------|---------|----------------------|
| 24/12/1959 |     |                               | 726                      |           | החלפה   | 505 / פת             |
| 14/05/1992 |     | 3167                          | 4004                     |           | החלפה   | 2000 / פת            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                | תאריך יצירה       | עורך המסמך       | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|----------------------------|-------------------|------------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                            |                   | ברק ציפור        |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע             |                   | ברק ציפור        |             | 1                 | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | נספח מיקרו אקלים           | 11: 07 31/05/2023 | רונית טורק       | 08/02/2022  | 85                |          | מנחה  | איכות הסביבה         |
| לא                  |                            | 13: 54 11/07/2023 | ברק ציפור        | 19/06/2023  |                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  | טבלאות איזון והקצאה ואיזון | 19: 48 02/10/2022 | ישראל ענבל       | 15/06/2022  | 43                |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  | מסמך ניהול נגר             | 08: 43 09/07/2023 | ריאן עזאלדין     | 09/07/2023  | 35                |          | מנחה  | ניהול מי נגר         |
| לא                  | נספח ניקוז                 | 09: 30 06/07/2023 | ריטה קופרט       | 05/07/2023  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | נספח נופי                  | 09: 08 06/07/2023 | ריטה קופרט       | 05/07/2023  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | סביבה ונוף           |
| לא                  |                            | 09: 58 25/05/2023 | זאב ברקאי        | 23/05/2023  | 3                 |          | מנחה  | פרוגרמה לשטחי ציבור  |
| לא                  |                            | 15: 08 06/07/2023 | צביקה שמשוביץ    | 16/06/2023  | 6                 | 1: 250   | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  |                            | 09: 20 06/07/2023 | אחמד מורשד       | 05/07/2023  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | תנועה                |
| לא                  | פרשה טכנית                 | 08: 52 19/06/2023 | טטיאנה יורקובסקי | 15/06/2023  | 4                 |          | מנחה  | תשתיות               |
| לא                  | נספח מערכות מים וביוב      | 08: 59 06/07/2023 | טטיאנה יורקובסקי | 04/07/2023  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | תשתיות               |
| לא                  | נספח מצב מאושר             | 11: 55 11/07/2023 | לאוניד לייפמן    | 28/09/2022  | 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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|----------------|------|----|---------------|----------|-----------------|------------|-----|------------|------------|---------------------------|
|                | פרטי |    |               | נדלן חכם | תל אביב-<br>יפו | מונטיפיורי | 13  | 03-6776577 | 03-6246101 | office@nadlan-haham.co.il |

## 1.8.2 יזם

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב            | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|------|----|---------------|----------|-----------------|------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| פרטי |    |               | נדלן חכם | תל אביב-<br>יפו | מונטיפיורי | 13  | 03-6776577 | 03-6243101 | office@nadlan-haham.co.il |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר  | סוג         | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב                 | רחוב               | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                    |
|-----------------|-------------|------------------|---------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------|-----|-------------|-------------|--------------------------|
|                 | עורך ראשי   | ברק ציפור        |               | צפור גרשון-<br>צפור ברק<br>אדריכלים | תל אביב-<br>יפו      | מרכז בעלי<br>מלאכה |     | 035189426   |             | mail.zippor@zippor.co.il |
|                 | יועץ כלכלי  | זאב ברקאי        |               |                                     | ירושלים              | ארלוזורוב          | 10  |             | 02-5672021  | zavbar@012.net.il        |
|                 | יועץ סביבתי | רונית טורק       |               |                                     | בנימינה-<br>גבעת עדה | (1)                |     | 077-5288085 | 077-5288085 | turkronit@gmail.com      |
| מהנדס<br>תשתיות | יועץ תשתיות | טטיאנה יורקובסקי | 112596        |                                     | ראש העין             | מבצע דני           | 21  | 054-6898842 |             | tatyana@yur.co.il        |
|                 | מודד        | לאוניד לייפמן    | 832           |                                     | פתח תקוה             | (2)                |     | 03-9310021  | 077-4959820 | ilmoded@zahav.net.il     |



| מקצוע/<br>תואר                    | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                               | ישוב       | רחוב            | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                |
|-----------------------------------|-------------|---------------|---------------|--|------------|-----------------|-----|-------------|------------|----------------------|
|                                   | יועץ תחבורה | אחמד מורשד    | 22599245      | ק.ר. תכנון<br>תשתיות<br>ופרויקטים      | קרית טבעון | גולומב          | 45  | 04-9530444  | 04-9532853 | rita@k-r-eng.co.il   |
| הדרולוג                           | יועץ        | ריאן עזאלדין  | 514168442     | היידרוומאפ<br>בע"מ                     | גורן       | (3)             | 48  | 055-8839999 |            | hydromap10@gmail.com |
| יועץ פיננסי<br>ושמאי<br>מקרקעין   | שמאי        | ישראל ענבל    | 762           | ישראל ענבל<br>ושות' - שמאות<br>מקרקעין | בני ברק    | מצדה            | 9   | 03-6566522  |            | info@shamaoot.com    |
|                                   | יועץ נופי   | ריטה קופרט    | 74877         | ק.ר. תכנון<br>תשתיות<br>ופרויקטים      | קרית טבעון | גולומב          | 45  | 04-9530444  | 04-9532853 | rita@k-r-eng.co.il   |
| מומחה<br>לנספח<br>עצים<br>בוטניים | אגרונום     | צביקה שמשוביץ |               |  | פתח תקוה   | ויזנטל<br>שמעון | 3   |             |            | zvish212@gmail.com   |

(1) כתובת: הדגן 3.

(2) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקווה 49193.

(3) כתובת: החרושת 48.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 185



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 185

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**

התחדשות עירונית במתחם שבין רחובות יעקב קרול, ז'בוטינסקי וזאב אורלוב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 185

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- ב. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים, מסחר ותעסוקה, ודרך מוצעת.
- ג. קביעת התכליות המותרות בכל ייעוד.
- ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ה. קביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע.
- ו. התוויית דרכים והרחבתן.
- ז. קביעת שטחים למבני ציבור בקומת הקרקע של המגדלים.
- ח. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בשטח המיועד למבני ציבור (שב"צ) וקביעת הוראות לגביהם.
- ט. קביעת הוראות תנועה וחניה.
- י. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר לרכב.
- יא. קביעת קווי בניין.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 185

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח      |
|---------------------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 21           |
| דרך מאושרת          | 101          |
| דרך מוצעת           | 103, 102, 31 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 1            |

| סימון בתשריט         | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | דרך מוצעת           | 103            |
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | מבנים ומוסדות ציבור | 21             |
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | דרך מוצעת           | 103            |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | מבנים ומוסדות ציבור | 21             |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מבנים ומוסדות ציבור | 21             |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת           | 103            |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור | 21             |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |
| חזית מסחרית          | מבנים ומוסדות ציבור | 21             |
| חזית מסחרית          | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |
| מבנה להריסה          | דרך מוצעת           | 103            |
| מבנה להריסה          | מבנים ומוסדות ציבור | 21             |
| מבנה להריסה          | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר           |          |        |
|---------------------|----------|--------|
| יעוד                | מ"ר      | אחוזים |
| דרך מאושרת          | 341.15   | 3.45   |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,361.14 | 13.75  |
| מגורים ב            | 7,839.08 | 79.19  |
| שטח ציבורי פתוח     | 357.96   | 3.62   |
| סה"כ                | 9,899.33 | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת          | 357.96    | 3.62         |
| דרך מוצעת           | 1,720.24  | 17.38        |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2,324.24  | 23.48        |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 5,496.88  | 55.53        |
| סה"כ                | 9,899.33  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185


**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | בשטח זה יוקמו מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, חברה, קהילה, ספורט, תרבות, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער, מועדונים לקשישים, מרפאה שכונתית, מרכז קהילתי, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, משרדים לשירות הציבור וחזית מסחרית, ובתנאי שהשימושים אינם מהווים מטרה למגורים. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש.              |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בינוי</b><br>1. תתוכנן חזית מסחרית כמסומן בתשריט. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6-8 מטר. תותר הקמת קומת גלריה שלא תעלה על 60% משטח הקומה. 40% הנותרים יהיו בחלק הפונה לחזית הרחוב וינצלו את מלוא גובה קומת הכניסה.<br>2. יש לתת פתרון תכנוני למניעת רוחות ניכרות בחצר ביה"ס בהתאם לממצאי הנספח הנופי.<br>3. תותר הקמת חניון תת קרקעי לשימוש הציבור. |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" עפ"י חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות עצים לאורך הדרכים וחניות למכוניות פרטיות.  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בינוי</b><br>א. שבילי אופניים יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים ופיתוח תשתיות אחרות.<br>ב. החניה תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה, לרבות הקצאת מיקום חניה לאופניים ולנכים עפ"י תקן חניה.<br>ג. רחוב רופין יתוכנן עם מדרכה המשכית לכל אורכו ברוחב 3.0 מ.  |
| <b>ב</b>     | <b>פיתוח סביבתי</b><br>שטח זה יהיה רציף למעבר הולכי רגל ולרכבי אופניים  |

| 4.4   | מגורים מסחר ותעסוקה  |
|-------|--|
| 4.4.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קומות המגורים יבנו מעל קומות מסד למסחר ותעסוקה.</li> <li>בקומות התעסוקה יתאפשרו שימושים ציבוריים.</li> </ol> <p>קומת קרקע מסחרית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יותר מסחר לשירות השכונה לרבות בתי קפה, בנקים, דואר, שירותי בריאות ללא לינה, מסחר קמעונאי ושימושים דומים להם, ובתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.</li> <li>הלובי של מגדלי המגורים ימוקם לכיוון רחוב רופין. תותר קומת גלריה הכוללת שטחים לטובת הדיירים, מחסנים וכל שימוש אחר הקשור למבנה המגורים.</li> <li>לא תותר חניה לרכב פרטי בתחום המגרשים במפלס הקרקע.</li> <li>גג הגוש הנמוך ישמש לשטחים משותפים של דיירי המגורים בנוסף למרפסות הדירות במפלס זה. הגג יתוכנן כגג ירוק ומגונן.</li> <li>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי כמפורט בסעיף 6.10.</li> </ol> <p>תעסוקה:</p> <p>מעל קומת הקרקע המסחרית יוקמו 2 קומות של תעסוקה. השימושים המותרים יהיו משרדים, מרפאות, היי טק, וכל שימוש שאינו גורם מפגע סביבתי ובאישור אגף איכות הסביבה בוועדה המקומית.</p> <p>שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע:</p> <p>יתרו שימושי חינוך, דת ותרבות, ככל שאינם מהווים מטרד למגורים.</p> <p>מרתפים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירי הבניין, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, והנדסיים.</li> <li>בקומת מרתף 1- יותרו שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין, בנוסף לשימושים שפורטו לעיל, ובתנאי שהוקצו תחילה השטחים הנדרשים לחניה התפעולית.</li> <li>המחסנים בקומות המרתף יוצמדו לשימושים התואמים ולא יימכרו כיחידה נפרדת.</li> <li>תישמר זיקת הנאה למעבר תת-קרקעי לרכב במגרש השב"צ (תא שטח מס' 21) כמפורט בסעיף 6.10.</li> </ol> |
| 4.4.2 | <p><b>הוראות</b></p>   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חזית מסחרית:</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתא שטח מס' 1 תבנה חזית מסחרית. תקבע הפרדת כניסות בין המסחר והמגורים. תותר לכל חנות להקים גלריה בשטח החנות, שטח הגלריה יהיה עד 60% מהשטח העיקרי של החנות. בתנאי ש 40% הנותרים יהיו בגובה כפול שיפנה לחזית הרחוב. תותר גובה קומת המסחר של 6-8 מ' נטו לטובת גלריה.</li> <li>תיבנה קולונדה עד לקו בנין "0", על פי תכנון אחיד שישתלב במבנה מבחינה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. במסגרת היתר הבניה יישמר מעבר הולכי רגל מתחת לקולונדה ולא תתאפשר</li> </ol>  |

## מגורים מסחר ותעסוקה

סגירת השטח הנ"ל.

3. יש חובת הקמת חזית מסחרית לאורך 80% מחזית לרחוב קרול.
4. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, חלה חובת הקמת ארקדה/קולונדה.
5. הכניסה למסחר תהיה ממפלס הפיתוח ללא מדרגות או אמצעי הנגשה.
6. יש לתת פתרון בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לממשק בין כניסה לחניון לזיקת ההנאה למעבר רגלי. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול פתרון לממשק בין כניסה לחניון זיקת הנאה למעבר רגלי. הפתרון יכלול התייחסות בטיחותית וטיפול נופי.
7. חצרות השירות, פריקה וטעינה לשטח המסחרי, פינוי אשפה וכדומה יהיו מקורות ומופרדות. 

2. קומות תעסוקה:

1. לא תתאפשר פתיחת חלונות בחזית הדרומית של התעסוקה לכיוון השב"צ.
2. בקומות התעסוקה יתאפשר שילוב שטח למתקנים טכניים עבור כל השימושים ובכללם המגורים בקומות התעסוקה. מתקנים טכניים למגורים כגון חדרי מעליות, מכלי מים וכדומה יהיו במפלס הגג.
3. קומות התעסוקה ימוקמו ישירות מעל קומת הכניסה.

3. קומות עליונות (מגורים):

1. כל אחד מהשימושים והתכליות יהיה בחטיבה אחת ובקומות רציפות. תתאפשר חפיפה בין שימושים באותה קומה, ובלבד שתישמר הפרדה בין מגורים לבין מסחר/תעסוקה.
2. המרחק בין מגדל מגורים אחד למשנהו לא יפחת מ- 18 מ'.

ב

## הוראות בינוי

הוראות בינוי ביחס לשטחי הציבור המבונים:

1. מיקום השטחים הציבוריים יהיה בקומת הקרקע. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.
2. היקף השטחים הציבוריים בקומות הקרקע יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
3. יש לתכנן קירוי בחצרות השב"צ שיאפשרו ישיבה בחצר.
4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מיתר השימושים הסחירים.
7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.
8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל

## 4.4

## מגורים מסחר ותעסוקה

מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

9. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.

10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועת הולכי רגל נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים.

12. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.

13. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי.

יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, שטחים טכניים, אחסנה וכדומה.

14. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

15. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.

16. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

## מרתפים

ג

1. המפלס העליון של תקרת קומת המרתף הראשונה, יתוכנן בעומק שיאפשר בתי גידול לנטיעת עצים בוגרים.

2. רמפות הכניסה לחניונים יתחילו מקו הבניין.

## גגות

ד

ינתן פתרון בתכנית התכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לנושא גגות ירוקים-כחולים, גנון ופיתוח בגגות הגוש הנמוך.

ינתן פתרון הסתרת מתקנים טכניים ותחזוקה.

## פינוי אשפה:

ה

פינוי אשפה ושטחים תפעולים יופנו למרווחים האחוריים, יוסתרו, ויהיו מבונים (למעט גישה אליהם) מכל הכיוונים לשם יצירת חזית אסתטית ובלתי פוגענית.

## עיצוב אדריכלי

ו

1. בכל הבניינים יודגש המימד האנכי כדי להדגיש את התמירות של המבנים. לא יותרו מרפסות קופצות. פינוי המבנה יהיו ישרות לכל גובהן ולא תותר בליטה בקומות העליונות לעומת הקומות התחתונות. במידה ובקומות התחתונות יתוכננו דירות קטנות יותר. ישמרו במידת האפשר



4.4

## מגורים מסחר ותעסוקה

- הקווים החיצוניים הוורטיקלים לכל גובה המבנה.
2. קומת הגג של המגדלים תהיה בנסיגה של 2.0 מ' בלפחות מ 2 מחזיתות הבניין הפונות לרחוב.
  3. קומת הקרקע תהיה בגובה 5.5 מ' לפחות.
  4. גובה הקולונדה יהיה אחיד ולא יעלה על 6-8 מ' נטו מפני המדרכה הסמוכה.
  5. רוחב הקולונדה יהיה 3.0 מ' ומידתה תמדד מקו גבול המגרש.
  6. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ'
  7. מתקני המיזוג למגורים ולתעסוקה ומתקני האוורור לחניונים יותקנו באופן המשתלב בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, מוסתרים, ומונעים מטרדי רעש וחזות.
  8. גגות הגוש הנמוך יהיו גגות ירוקים-כחולים ומגוננים והם יהיו בשטח הגגות המשותפים (ולא בשטחי המרפסות הפרטיות). פתרון הגיגון יוצג כחלק מתכנית הפיתוח בתיאום עם הועדה המקומית.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר פסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |       |                |               | מספר קומות               |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                       |         | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש                     | יעוד                      |                       |
|---|------------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------|-------|-----------------------|---------|-----------------------|-----------------|---------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
|   | קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |              |                         | מעל הכניסה הקובעת  |       | מתחת לכניסה<br>הקובעת |         |                       |                 |         |                           |                           | גודל<br>מגרש<br>מוחלט |
|   |                  |       |                |               |                          |                         |   |              |                         | שרות               | עיקרי | שרות                  | עיקרי   |                       |                 |         |                           |                           |                       |
|   | (2)              | (2)   | (2)            | (2)           | 2                        | (1) 5                   | 23  |              |                         | 7500               |       | 1000                  | 5000    | 2324                  |                 | 21      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                       |
|   |                  |       |                |               |                          |                         |   |              |                         |                    |       | 200                   | 800     |                       |                 | 21      | מסחר                      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                       |
| (3) 2324                                      |                  |       |                |               | 4                        | 35                      | 128   | 176          | 80                      | 21000              |       | 4906                  | 12267   | 5497                  | A               | 1       | מגורים ד'                 | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                       |
| (3) 1386                                      |                  |       |                |               | 4                        | 30                      | 114   | 94           | 80                      |                    |       | 2616                  | 6541    |                       | B               | 1       | מגורים ד'                 | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                       |
| (3) 1554                                      |                  |       |                |               | 4                        | 30                      | 114   | 106          | 80                      |                    |       | 4417                  | 11044   |                       | C               | 1       | מגורים ד'                 | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                       |
|   |                  |       |                |               |                          |                         |   |              |                         |                    |       | 30                    | (4) 230 |                       | A,C             | 1       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                       |
|   |                  |       |                |               |                          |                         |   |              |                         |                    |       | (5) 1500              | 2000    |                       | A,B,C           | 1       | מסחר                      | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                       |
|   |                  |       |                |               |                          |                         |   |              |                         |                    |       | 700                   | 2800    |                       | A,B,C           | 1       | תעסוקה                    | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                       |
| 5264  | (6)              | (6)   | (6)            | (6)           |                          |                         |   | 376          |                         | 20581              |       | 15369                 | 40682   |                       |                 |         | סך<br>הכל <               | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |                       |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185

**הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הוראות טבלה 5:**

- א. לא תותר סגירת מרפסות.
- ב. לא יותר שימוש חלופי בשטחים העיקריים שהוגדרו לטובת המרפסות.
- ג. השטחים העיקריים למגורים כוללים 300 מ"ר לטובת לובי בכל בניין, מועדון דיירים ושימושים נלווים בכל מבנה. שטחים אלו לא יהיו ניתנים להעברה.
- ד. 30% מכלל יחידות הדיור יהיו בשטח כולל של עד 75 מ"ר. 70% מיחידות הדיור יהיו בשטח ממוצע כולל של 95 מ"ר.
- ה. ניתן להמיר עד שתי קומות מגורים לקומות משרדים ובתנאי שתשמר רציפות.
- ו. ניתן להמיר עד 10% מסך שטחי הבנייה לתעסוקה ממשרדים למסחר.
- ז. השינויים המותרים על פי הערות ה' - ו' לעיל ייעשו בלי לחרוג מהגובה האבסולוטי של כל בניין כמצוין בטבלה.
- ח. ניוד שטחי שירות בהיקף 15% בין היעודים השונים לא יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) קומת קרקע + 3 קומות למוסדות ציבור + אולם ספורט על גג המבנה.
- (2) ע"פ המסומן בתשריט.
- (3) 14 מ"ר ליחיד.
- (4) במגדלים A.C יוקמו 2 גני ילדים בשטח של 130 מ"ר ברוטו כל אחד. לכל גן תוצמד חצר בשטח של כ-180 מ"ר.
- (5) שטחי השירות עבור המסחר המצוינים בטבלה 5, כוללים 750 מ"ר שטחי שירות עבור האזור התפעולי המקורה.
- (6) קו בניין מזרחי עילי יהיה 5 מ' ו-8 מ' כמסומן בתשריט התכנית ו-12 מ' לקומות המגורים.  
קו בניין דרומי עילי יהיה 5 מ' לכיוון מגרש המגורים שמדרום, ו-0 לכיוון השב"צ.  
קו בניין צפוני עילי ומערבי עילי יהיה 3 מ', אך קומות התעסוקה (קולונדה) לכיוונים אלה (צפון ומערב) יוכלו לבלוט עד קו בניין 0.  
קו בניין תת קרקעי יהיה 0 לכל הכיוונים, למעט 5 מ' לכיוון המגורים שמדרום לשטח התכנית, ו-3 מ' לכיוון צפון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185



תכנון זמין  
מונה הדפסה 185

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

1. לא תותר הקמת גדרות או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח פרט כמחייב משיקולי בטיחות בתחום תא שטח 1.
2. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים, כולל פתחי אוורור מהחניונים במפלס הרחוב, ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.
3. מפלס החניויות יקבע, ככול הניתן, באופן שתתאפשר כניסה אליהן ללא מדרגות ורמפות.
3. ניקוז המרזבים מהגגות ומי המזגנים יפורט בתכנית הפיתוח. יש לפתור את ניקוז המרזבים המזגנים והמגרש בתוך גבולות המגרש, ולהשתמש בהם לצורך השקיית הגינון.

**6.2****דרכים וחניות**

1. תקן החנייה לכל השימושים, לרבות לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובתחומי המגרש בלבד.
2. במרתפים תישמר הפרדה בין החניה למגורים לבין החניה ליתר השימושים.
3. היתר הבניה יכלול תכנון מפורט של החניונים התת-קרקעיים, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, אמצעים למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר.
3. החנייה לרכב תותר בתת הקרקע בלבד, למעט חנייה תפעולית מקורה, שיכולה להיות במפלס הקרקע. לא תתאפשר חניה על קרקעית לרכב פרטי.
4. לחניון התת קרקעי תתאפשר גישה אחת בלבד לאחד הרחובות הגובלים.
5. לפחות מעלית אחת המגיעה לקומות מרתפי חניית האופניים תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים.

**6.3****חשמל**

- א. חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש.
- ב. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

**6.4****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
2. נספח הניקוז ישמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים, להחדרה טבעית ואיסוף עודפי מים, במידה ויהיו, למערכת ניקוז.
3. בבניינים תתוכנן מערכת ניקוז גגות נפרדת, שתזרים המים ישירות אל השטחים הפתוחים שמסביב לכל בניין. שטחים אלו יתוכננו כך שיהיו מסוגלים לקלוט כמות מים זו, להשהותם, להחדירם לקרקע וע"י כך להקטין את הנגר העילי. עודפים יחוברו למערכת הניקוז העירונית.





**6.5****איחוד וחלוקה**

- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המצורפת כנספח לתכנית.

**6.6****סטיה ניכרת**

1. שימוש בשטח המרפסות שלא למטרת הקמת מרפסות יהוה סטיה ניכרת.
2. כל תוספת יחידות דיור, קומות, שינוי קווי בניין ומרחק בין מבנים בתחום התכנית יהווה

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <p align="center"><b>סטייה ניכרת</b></p>   | <p align="center"><b>6.6</b></p> |
| <p align="center">סטייה ניכרת.</p>   |                                  |
| <p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>   | <p align="center"><b>6.7</b></p> |
| <p>במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לתיאום עם הגורם המוסמך.</p>  |                                  |
| <p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>  | <p align="center"><b>6.8</b></p> |
| <p>1. הבקשה להיתר הבניה תכלול התייחסות הן למבנה המגורים והן למבנה המסחר והמשרדים. יפורטו בו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישות לרכב והולכי רגל והשלמת פיתוח סביבתי בכל שלב.</p> <p>2. הבטחת הריסת הבניינים המסומנים להריסה. ההריסה בפועל תתבצע לאחר קבלת היתר בנייה כחוק.</p> <p>3. הריסת כל מבנה שאינו תואם את ייעודו המוצע.</p> <p>4. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>5. הגשת נספח פסולת בו יפורט מאזן הפסולת החזוי ותכנון למערך של אצירה, דחיסה, מיון ופינוי הפסולת שיאפשרו הפרדה במקור.</p> <p>6. יש לקבל את הסכמת אגף נכסי העירייה לעניין שטחי הציבור הבנויים בתא שטח 1.</p> <p>7. תיאום ואישור נספח תנועה עם רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>8. תכנון הפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את שימושי התעסוקה והמסחר.</p> <p>9. אישור פתרון לניהול נגר הכולל פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי במצב המוצע. הספיקה או נפח הנגר לטיפול יחושב לתקופת חזרה של 1:50 שנה.</p> <p>10. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:100 לתאי שטח 1 ו-21 לאישור הגורם המוסמך.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה למבנה הראשון יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התכנית בוועדה המקומית.</p> <p>12. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות המכאניות, למשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. מסקנותיו ודרישותיו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>13. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית פתח תקווה. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות האגף יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>14. אישור נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי הכולל מתקני החדרה ישירה לשכבה בלתי רוויה ל-תת הקרקע של כל מי הנגר והמרזבים בשטח התכנית, מותאמים לספיקת אירועי גשם בהסתברות 1:20. הנספח יפרט את שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י עיריית פתח תקווה.</p> <p>15. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <p>במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, יכלול הליך הרישוי הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>16. היתר הבניה יכלול כרקע תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית ושל הדרכים הגובלות</p> |                                  |

|  |   |
|--|---|
|    | <p><b>6.8 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.<br/>                 17. בדיקה אקלימית ונקיטת אמצעים להגנה על מפלס הולכי הרגל מפני רוחות, בתיאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית פתח תקווה.</p>   |
|   | <p><b>6.9 תשתיות</b></p> <p>א. לרשות המקומית, או למי שיפעל מטעמה או בהרשאתה תהיה אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי, הנחת צנרת ותשתיות וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות, מבלי להתחשב בגבולות המגרשים לפי התכנית, והכל תוך תאום עם חב' מקורות בעלת צנרת חוצה בשטח.<br/>                 ב. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי התשתית סוהמתקנים ההנדסיים וטיפול באשפה. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.<br/>                 יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר.<br/>                 ג. היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>  |
|  | <p><b>6.10 זיקת הנאה</b></p> <p>א. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רחוב רופין לקרול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכלל הציבור בין רחובות רופין לקרול כמסומן בתשריט.</li> <li>2. בזיקת הנאה יותר מעבר תשתיות.</li> <li>3. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ 6.0 מ'.</li> <li>4. בשטח זיקת הנאה למעבר רגלי יחויב רישום זיקת ההנאה במקרה של מימוש זכויות על פי הוראות תכנית זו.</li> <li>5. יש ליצור מרחב המתאים לשהייה ומעבר הולכי רגל.</li> <li>6. יש לפתח שבילים מרוצפים, מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, הצללה, תאורה וגינון.</li> <li>7. הפיתוח יתאים לסגנון המבנים היוצרים את המעבר.</li> <li>8. יש ליצור גישה נוחה לפונקציות ציבוריות המתקשרות לזיקת ההנאה בכניסה לשטחים אלה.</li> <li>9. לא תותר סגירת המעבר בשער או מחסום פיזי כלשהו.</li> <li>10. לא יאושר חיבור מוטורי מרחוב רופין לרחוב קרול.</li> <li>11. מעבר לציבור בתחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לשמיים. יותר קירוי שקוף.</li> <li>12. תותר הקמת מעבר עילי בין שני חלקי מבנה התעסוקה ברוחב שלא יעלה על 6 מ.</li> </ol> <p>ב. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לקולונדה/ארקדה בחזית רחוב קרול:<br/>                 תירשם זיקת הנאה ברוחב 3 מ' לאורך חזית המסחר ברחוב קרול.</p> <p>ג. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בחזית רחוב רופין.<br/>                 תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך רחוב רופין ברוחב 2 מ'.</p> <p>ד. זיקת הנאה תת קרקעית בחניונים לרכב ממגרש המגורים למגרש השב"צ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תישמר זיקת הנאה לכניסה ומעבר ציבור לרכב לשב"צ מהמיסעה הצמודה למבנה C.</li> <li>2. לא תותר סגירת המעבר בשער או במחסום.</li> </ol> |
|  | <p><b>6.11 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. התכנית תבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של כ- 837 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50),</p>  |

6.11

## ניהול מי נגר

- בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).
2. ניתן להקים מרתפים / חניונים תת קרקעיים באם יוכח שמפלט הכניסה אל הקומות התת קרקעיות גבוה ממפלס הרחוב.
  3. יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 1: 20.
  4. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
  5. במגרש ייעשה שימוש במתקני החדרה, מתקני השהייה על סמך דו"ח הידרולוג וינתן פתרון הולם להזרמת עודפי נגר לשטחי חלחול. כמות, מיקום ועומק בורות חלחול יקבע ע"י יועץ הידרולוגיה על פי דו"ח הקרקע.
  6. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו במידת האפשר באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
  7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות להלן:
    - א. אי תנועה: תינתן עדיפות לשטחים מגוננים על פני ריצופים.
    - ב. חניות בשולי הכבישים ובמגרשים פרטיים: תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות - מחוררות או עם רווחים מבניים.
  8. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  9. מי עיבוי מזגנים ממערכות מרכזיות יופנו במידת האפשר להשקיית גינון בתחום הפרוייקט.



## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

