

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0890418

פת/מק/47/1223 - Global Gold



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

פרויקט Global Gold ממוקם במגרש בו פעל בית החרושת "טבע", על ציר ז'בוטינסקי, בין התחנות המתוכננות של הקו האדום של הרק"ל - בית חולים בלינסון ויצחק רבין - ובסמיכות גבוהה למרכז הרפואי רבין, הקניון הגדול ופארק פתח תקווה.

התכנית תחומה בין רח' דנמרק ממזרח, רח' ז'בוטינסקי המהווה ציר תנועה בין עירוני ראשי מצפון ורח' יצחק רבין המהווה גם הוא ציר תנועה ממערב.

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בנייה מכח תיקון 101 לחוק, שינוי בקווי בניין ושינוי בינוי ביחס לתכנית מאושרת פת/25/1223/א' על ידי כך מחזקת התכנית את ציר ז'בוטינסקי כמרחב תעסוקה ומסחר בהתאם למדיניות העירונית, ותורמת לפיתוח האזור כמוקד לפעילות המשלבת עבודה ופנאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

פת/מק/47/1223 Global Gold

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

410-0890418

1.2 שטח התכנית

18.071 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) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	187270
קואורדינאטה Y	666431

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	דנמרק	2	
פתח תקוה	ז'בוטינסקי	49	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6372	מוסדר	חלק	56-61, 63-65	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
פת/1223/25 א	2001/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
12/02/2020		3740	8688	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 1. הוראות תוכנית תמא/ 1 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/12/2003		1397	5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /12. הוראות תכנית תממ/ 3 /12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /12
14/12/2008		1112	5881	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /12. הוראות תכנית תממ/ 3 /12 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /12 /3
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /21
19/03/2006		2303	5507	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1223 /25 א ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1223 /25 /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

הערה לטבלה:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית מתאר, למעט שינויים שנקבעו בתכנית זו. היה ונתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית מתאר הוראות תכנית זו גוברות.



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				רחל יונגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	05/09/2021	רחל יונגמן	17: 21 05/09/2021	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	05/09/2021	רחל יונגמן	09: 07 23/10/2022	נספח בינוי - קומת קרקע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	05/09/2021	רחל יונגמן	09: 08 23/10/2022	נספח בינוי - גגות	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	25/08/2021	אבירם אגאי	17: 32 23/02/2022	נספח תנועה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	25/08/2021	ליאור וולף	17: 32 23/02/2022	נספח פיתוח	לא
ניהול מי נגר	מנחה		17	22/02/2022	ארז גלבווע	17: 24 23/03/2022	נספח ניקוז וניהול מי נגר - חוברת	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 500	1	22/02/2022	ארז גלבווע	16: 59 23/03/2022	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	08/03/2022	משה ספיר	10: 44 02/11/2022	טבלת הקצאות בהסכמת בעלים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		10	20/08/2021	יעקב שפיר	20: 07 02/09/2021	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	22/08/2021	יעקב שפיר	20: 09 02/09/2021	סקר עצים בוגרים תשריט	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			גני בן צבי בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	03-7512626	03-5751827	
	פרטי			רמת החייל אקוויטיס אל.אל.סי	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	03-7512626	03-5751827	
	פרטי			ס.ע.ן זהב בע"מ	נתניה	הצורן	4	09-8859259	09-8859264	

1.8.2 יזם

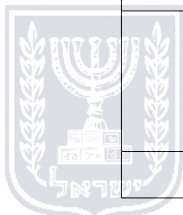
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גני בן צבי בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	03-7512626	03-5751827	
פרטי			רמת החייל אקוויטיס אל.אל.סי	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	03-7512626	03-5751827	
פרטי			ס.ע.ן זהב בע"מ	נתניה	הצורן	4	09-8859259	09-8859264	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		taba_team@ m-y-s.com



תכנון ומתן
מונה הדפסה 28



תכנון ומתן
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	חירי אלעפו	1008	חירי מהנדסים בע"מ	כפר יאסיף	(1)		04-9967274	04-9562030	Afou@khoury-eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבו		גלבו מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9504021		erez@s-gilboa.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777		הרצליה	המדע	8	09-9510020		mor@zur-wolf.com
	שמאי	משה ספיר	630		פתח תקוה	יטקובסקי אחים	37	054-5288715		msapir67@gmail.com
	סוקר עצים	יעקב שפיר			רעננה	הכוכב	32	09-7710911		jshafir8@gmail.com

(1) כתובת: כפר יאסיף 24908.



מנהל הדפסה 28
תכנון זמין



מנהל הדפסה 28
תכנון זמין

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
מגדל C	מגדל הממוקם על ציר ז'בוטינסקי

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**

תוספת זכויות והוראות בנייה להקמת מתחם תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) שינוי הוראות בינוי, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה א. שינוי מס' הקומות במגדל C, הממוקם על ציר ז'בוטינסקי, מ- 24 קומות ל- 35 קומות בתוספת קומות מתקנים טכניים ובגובה של 185.50 מ' מעל פני הים.
 ב. הגדרת חזיתות מסחריות לאורך רחובות ז'בוטינסקי ודנמרק.
 ג. הגדלת תכסית הבנייה מ- 40% משטח המגרש ל- 50% משטח המגרש.



(2) שינוי חלוקת שטחי הבנייה על ידי הגדלת שטח המסחר מ- 10% לעד 15% מכלל השטח העיקרי. לפי סעיף 62א (א) (6), לחוק התכנון והבניה ומתן אפשרות לשימוש מסחרי בקומה הראשונה בנוסף לקומת הקרקע.
 (3) תוספת של 500 מ"ר שטח עיקרי. לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
 (4) קביעת זיקת הנאה והגדלת שטחה. לפי סעיף 62א (א) (19) לחוק התכנון והבניה
 (5) קביעת קו בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה
 (6) איחוד מגרשים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלים, בצירוף טבלת הקצאות לפי סעיף 62א (א) (1).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעשייה	101	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	301
דרך מאושרת	301	בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	101
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	301
		זיקת הנאה	תעשייה	101
		זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה	101
		חזית מסחרית	תעשייה	101
		קו בנין תחתי	תעשייה	101
		רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	301
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	301
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	4,166	23.05
תעשייה	13,905	76.95
סה"כ	18,071	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,130.95	23.05
תעשייה	13,786.93	76.95
סה"כ	17,917.88	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

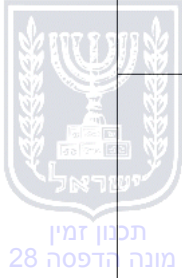
4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	1. משרדים 2. מסחר 3. תעסוקה 4. מחקר ופיתוח 5. תעשיית אלקטרוניקה 6. תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה 7. אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים 8. במרתפים: חניון, מרחבים מוגנים לפי דרשות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכד', מחסנים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע ובקומה ראשונה בהיקף של עד 15% מכלל השטח העיקרי. 2. לכיוון רח' ז'בוטינסקי תוגדר חזית מסחרית, לכיוון רחוב דנמרק תותר חזית מסחרית. 3. יוקם מגדל בחזית רחוב ז'בוטינסקי, מיקומו בהתאם לנספח הבינוי. 4. המרפסות לא יחרגו מקו הבניין ויהיו משולבות במישור החזית. 5. בקומת הקרקע יותרו קומת גלריה/ קומה חלקית /יציע אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחושבו במניין הקומות ולא יהוו סטייה ממסדר הקומות הקבוע בתכנית. 6. גובה ה +0.00 של המבנים יקבע בהיתר הבניה תוך התאמת גבהים למדרכות ההיקפיות ולפיתוח. 7. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-6 מ' ולא יעלה על 9 מ'. 8. חומרי הגמר יהיו איכותיים ובעלי עמידות גבוהה. 9. יותרו בליטות, אלמנטים אדריכליים, גגונים, ואלמנטים של הצללה אופקיים בחזיתות היקף הבניין, שאינם כלולים בתכנית. השטח המקורה שיווצר לא ייחשב במניין שטחי הבניה. 10. ניתן יהיה להשתמש באלמנטים ארכיטקטוניים כגון קורות, מעקות, תרנים אדריכליים ודומיהם, ובתנאי שלא יחרגו מהגובה המותר. 11. תותר סגירת פרגודים לסגירת חורף לשימושים של הסועדים/המבלים בעסקים אלו. 12. תישמר זכות מעבר רציף להולכי רגל, פנוי מכל מכשול במדרכה ברוחב מינימאלי של לפחות 3 מ'. 13. מיקומו ומידותיו של הפרגוד יקבעו תוך התאמה לבינוי הקיים ולא אלמנטים אחרים הקיימים במקום והכל לשיקול דעת מהנדס העיר לאחר התייעצות עם אדריכל העיר. 14. ייקבעו 10% משטח המגרש לפיתוח גנני לא בהכרח בחפיפה לשטח המיועד לחלחול. 15. ייקבעו אזורי השהייה לנגר עילי בנוסף לשטחי חלחול. 16. יש לנטוע עצים בוגרים במגרש. 17. עומק אדמה גננית מעל מרתפים לא יפחת מ- 1.5 מ' במקומות המיועדים לבתי גידול עבור נטעיות. 18. תותר הקמת קיוסקים בתחום זיקת ההנאה להולכי רגל, בבינוי קומה אחת ובתכנית ממוצעת של 35 מ"ר עבור כל קיוסק, שטח זה יכלול פונקציות נלוות הנדרשות להפעלת הקיוסק. 19. לא ניתן יהיה להצמיד מבני קיוסקים לבינוי הכללי. 20. יתוכנן מעבר נח ומונגש עבור הולכי רגל מצומת הרחובות הלסינקי דנמרק לכיוון דרך יצחק רבין.



4.1	תעשיה
	<p>17. מעבר הולכי הרגל יעוצב כך שיהווה המשכיות ורצף תיפקודי וויזואלי למרחב הולכי הרגל בין המבנים ממערב לתכנית זו.</p> <p>18. הגגות של קומות המסד יפותחו כחזית חמישית ויותר השימוש בהם כחצר פעילה.</p> <p>19. לא תותר הצבת מתקנים וציוד על הגג בצורה גלויה, אלא בקומות טכניות או במסתורים אקוסטיים. 30% משטח הגג הפנוי ממערכות ומתקנים יהיה מגונן.</p> <p>20. פתרונות למניעת זיהום אויר יינתנו על הגג העליון.</p>
ב	<p>תנועה</p> <p>כניסת הרכבים לפי תכנית זו הינה זמנית ועתידה לעבור דרומה. בשלב הסופי תהא כניסה אחת, ודרך שרות משותפת למתחם זה ולתכנית מתחם דנמרק הגובלת מדרום.</p> <p>1. הכניסה לרכבים מצומת הרחובות הלסינקי דנמרק המובילה לרמפת הכניסה לחניה בתת הקרקע הינה זמנית. בתכנית עתידית לתוספת זכויות והוראות בניה, תועבר כניסה זו דרומה ותהיה משותפת עם תכנית מתחם דנמרק הגובלת מדרום. ביטול כניסה זו לרכבים יהווה תנאי למתן היתרי איכלוס בתכנית העתידית לתוספת זכויות.</p> <p>2. חתך הכניסה לרכבים ומעבר הולכי הרגל מתוך מתחם זה אל הדופן הצפונית של תכנית מתחם דנמרק, כולל הנחיות הפיתוח, יהיו מתואמים. (בין התכנית העתידית לתוספת זכויות והוראות בניה ובין מתחם דנמרק).</p> <p>3. נספח הפיתוח בתכנית העתידית לתוספת זכויות והוראות בניה, יכלול התייחסות תכנון והתאמת גבהים לרחובות ההיקפיים וכן לזיקות ההנאה ממערב לתכנית זו.</p> <p>4. בתחום תכנית זו בחלקה הדרומי, בחיבור עם תכנית מתחם דנמרק, תתוכנן ותבוצע מדרכה ברוחב 8 מ' הכוללת נטיעת עצי רחוב לאורך הדופן הצפונית של דרך השרות. ככל ולא תאושר סטטוטורית תכנית לדרך שרות משותפת, ניתן לעת הוצאת היתר בניה עבור התכנית העתידית לתוספת זכויות והוראות בניה, לצמצם זמנית (עד אישור תבע) רוחב מדרכה זו לטובת הקמת מיסעה זמנית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. הפריקה והטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. החניה תהא בתת הקרקע ובתחומי המגרש, בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. תותקן תשתית להצבת מתקני טעינה חשמליים ב 100% מהחניות מתוכן יפעלו 30% מהחניות, הכל בהתאם למדיניות העירייה.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. אוורור מרתפים - פליטות יהיו על פי הנחיות האגף לאיכות הסביבה. מערכות לפינוי וסילוק אוויר שהינו בעל פוטנציאל להיות מזוהם ברמות שהינן מעל למותר ע"פ התקנות ממרתפים וחניות יצוידו במתקני קדם טיפול באוויר.</p> <p>2. מפלסי הרעש במרחק 1 מ' מפתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים לשטח בו צפויה שהיית בני אדם לא יעלו על 65 דציבל.</p> <p>3. מפלסי מרתפי החניה בתכנית העתידית לתוספת זכויות והוראות בניה, יתוכננו ויבוצעו כהמשך למפלסי מרתפי החניה בתכנית זו.</p>



4.1	תעשיה
	<p>4. מפלסי מרתפי החניה בתכנית העתידיית לתוספת זכויות והוראות בניה, יתוכננו בהתאמה למפלס של דרך השרות המשותפת בהתאם לנספחים המאושרים בתכנית מתחם דנמרק לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט הינה עבור מעבר הולכי רגל. 2. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל תירשם בספרי רישום המקרקעין. 3. זיקת ההנאה תכלול שטחי גינון, נטיעות, ריהוט ואלמנטי תאורה לרווחת הציבור. 4. בשטח זיקת ההנאה לאורך רחוב דנמרק ישולבו נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה וכד'. 5. שטח זיקת ההנאה לא יקורה, להצללה ניתן יהיה להשתמש באלמנטים ארכיטקטוניים ועיצוביים החורגים מחזית המבנה כגון גגונים וכד'. 6. תובטח זיקת הנאה בחלקה הדרומי של התכנית לטובת מעבר הולכי רגל מצומת הרחובות הלסינקי דנמרק לכיוון דרך יצחק רבין, לפי המסומן בתשריט. 7. יתאפשר מיקום קיוסקים בשטח זיקת ההנאה ובהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (15). 8. מתן תעודת אכלוס יותנה ברישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אודות זיקת ההנאה.</p>
ו	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>בית החרושת "טבע" יונצח באמצעות מחווה עיצובית ויאוזכר גיאומטרית ו/או חומרית ו/או סגנונית באמצעות אלמנט אחד, אדריכלי ו/או נופי, בשטח המגרש בו פעל.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
										שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	3	37 (4)	160 (3)	50	92075	51153 (2)		6820 (1)	33102	13905	101	תעשייה		
												1000 (6)	13905	101	מסחר		

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

הוראות טבלה 5:

- יותר ניווד שטח עיקרי ושרות שמעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך למעט שטחים הנועדים לחניה.
- יותר ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- תותר גמישות של עד 15% מסחר מכלל השטח העיקרי והקטנת שטח המשרדים בהתאמה.
- תותר גמישות של עד 5% בין השימושים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור כל השימושים. 20% מסה"כ שטח עיקרי.
- עבור כל השימושים. 150% מסה"כ שטח עיקרי..
- 185.50 מ' גובה אבסולוטי.
- כולל קומת קרקע וקומות מתקנים טכניים.
- כמסומן בתשריט.
- כולל שטחי קיוסקים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. תוכנית פיתוח סביבתי שתפרט בין השאר: מיקום סופי והעמדה של המבנים, המדרכות והשטחים הפתוחים במגרש, ציון אזורים להשתייך מי נגר עילי, גינון וצמחיה, מיקום העצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיוצ"ב), שילוט, אלמנטים להצללה, ריהוט גן ורחוב ואלמנטים עיצוביים, תאורה, מדרגות, גדרות, סידורי אשפה בהתאם להנחיות אגף התברואה העירוני.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנית פיתוח בקנ"מ 200:1 לפחות לאישור אדריכלית העיר או מי מטעמו/ה אשר תכלול אלמנט הנצחה אחד, אדריכלי ו/או נופי, כמחווה עיצובית בשטח המגרש בו פעל בית החרושת "טבע" בהתאם לסעיף 4.1.2 (ו).</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור האגף לאיכות הסביבה. המסמך יכלול פתרונות למניעת רעש וזיהום אוויר מהפרויקט לסביבה וכן פתרונות לשפכים תעשייתיים.</p> <p>4. קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחי להקמת עגורנים ולהתקנת סימון יום ולילה לבטיחות טיסה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות המים.</p> <p>6. תנאי לקבלת היתר בניה טיפול בזיהום הקרקע שנוצר במפעל "טבע" במקורו, כולל מקרקעין סמוכים, עפ"י סקר והנחיות האגף לאיכו"ס.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהמשרד להגנת הסביבה שאין יותר דרישות מהקרקע במגרש.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת פרט איטום למבנה מגזי קרקע.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות מהיום בדבר ביטול הגישה הזמנית למתחם לכשתאושר הכניסה מדרום.</p>	
6.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>רשות תעופה אווירית:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. בתחום התכנית אין לתת הקלה מהגבהים שהוגשו לאישור רת"א. הגבהים הינם מירביים.</p> <p>4. גובה מנופים ועגורנים הנדרשים להקמת המבנים לא יעלה על 213+ מטר מעל פני הים.</p> <p>מערכת הבטחון:</p> <p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות 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 לאגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>2. נדרש סימון המנופים בהתאם לדרישות משרד הביטחון.</p> <p>3. גובה התוכנית המאושר (185.50 מ' מעל פני הים במגדל C) מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p>	
6.3	בניה ירוקה
<p>1. הבינוי יעמוד בת"י 5281 ברמת 2 כוכבים לפחות.</p>	

<p>6.3 בניה ירוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>2. ניתן לשלב צמחיה במעטפת להפחתת אי החום העירוני. 3. יש לעשות שימוש בחומרים וטכניקות להפחתת ספיגת חום ולהפחתת אי החום העירוני.</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>1. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותרשם 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 התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>חדר שנאים: א. חדר שנאים או מיתוג ימוקמו במרתפי החניה/או על גג המגדל, בתיאום עם חברת החשמל והועדה המקומית. ב. ישמרו מרחקי בטיחות על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ג. תכנון החדר יהיה על פי עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>1. יש לטפל בכ-75% מנפח הנגר היממתי בהסתברות 1:50 שנה, היורד על שטח האתר, בהתאם להנחיות מינהל התכנון ותמ"א 1 לשטח מגרש הגדול מ 5 דונם. 2. לצורך מתן היתר בניה יש להגיש דו"ח הידרולוגי המראה את חישוב נפח מי הנגר העדכני בהתאם לתכנון המפורט. 3. שטח האתר מצוי בתחום אזור רגיש להחדרת מי נגר, לכן בהתאם לתמ"א 1 יש לקבל את אישור רשות המים למערכת ניהול מי נגר. 4. בעקבות הימצאות מי תהום מזוהמים בתחום התכנית, הטיפול במי הנגר יבוצע באמצעי השתייה וויסות בלבד על פי העקרונות והנפחים המופיעים בנספח הניקוז לתכנית זו. 5. יש להפריד הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז. 6. ככל הניתן יש לתכנן את שיפועי השבילים לכיוון שטחי גינון מונמכים על מנת להשהות בהם את מי הנגר. 7. יש לתכנן קו רכס הגבוה ממפלס הרחוב בתחילת רמפת הירידה למרתף על מנת למנוע כניסת מי נגר מהרחוב. בנוסף, תתוכנן תעלת ניקוז במורד הרמפה לטיפול במי הנגר הניגרים על אזורי הרמפה החשופים לשמיים. 8. תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנית פיתוח עם האמצעים לניהול מי נגר ע"י מחלקת הניקוז העירונית. 9. פתרון הניקוז לתכניות עתידיות סמוכות או הכוללות את שטח תכנית זו יותאם לפתרון הניקוז המוצג בתכנית זו. 10. יש למנוע כניסת מי נגר משטח המגרשים הסמוכים לתחום תכנית זו.</p>	
<p>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.7</p>
<p>1. רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות ע"ש עיריית פתח תקווה. 2. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אודות זיקת ההנאה. 3. הגשת חוזה התקשרות חתום עם חברת ניהול.</p>	



תשתיות	6.8
<p>כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים. כל שינוי של קווים קיימים יהיו לקווים תת קרקעיים. במידה ולשם ביצוע התכנית יש צורך בהעתקת תשתיות ו/או מתקנים נלווים, ההעתקה תבוצע על ידי היזם ועל חשבונו למקום מתאים שיאושר על פי כל דין, אגב הוצאת היתר הבנייה וביצועו.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של "עץ לעקירה", "עץ לשימור", יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או בקבוצת עצים המסומנים לשימור. 2. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור הוא אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. 3. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה" הוא קבלת רשיון לפי פקודת היערות. 4. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה" הוא קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים בתא השטח. 	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרי איכלוס בתכנית העתידיית לתוספת זכויות.	ביטול כניסת הרכבים מצומת הרחובות הלסינקי דנמרק והעברתה דרומה.

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28