

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0778043

מתחם אשד איגרא



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקווה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיפים 62א(א)19, 62א(א)4, 62א(א)5. התכנית נגזרת מתכנית פת/2200 - תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה, מס': 410-0411132, ועל פי הוראותיה. התכנית מציעה את הבינוי לתא שטח 502 ואת אופן התאמתו לבינוי המבנן הכולל, (בין הרחובות: ז'בוטינסקי, מ.דיין, הרכש ומוטה גור). התכנית כוללת גם את ההתאמות הנדרשות לתכנית מאושרת תת"ל 103 ולתכניות הנמצאות עדיין בתהליכי אישור: תכנית המתאר הכוללנית לפ"ת - פת-2040, תמ"א 70 ותמ"א 60.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם אשד איגרא
-----	------------------------	-----------	----------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	410-0778043
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	187303
קואורדינאטה Y	666650

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	הרכש		
פתח תקוה	ז'בוטינסקי	82	
פתח תקוה	מוטה גור	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6367	מוסדר	חלק		5-6

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
תתל/ 103	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 103. הוראות תכנית תתל/ 103 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
תממ/ 3 / 12	כפיפות	תממ/ 12/3 על תיקוניה, תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ 12/3 על תיקוניהתחולנה על תכנית זו.	5258	1397		25/12/2003
410-0411132	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0411132. הוראות תכנית 410-0411132 תחולנה על תכנית זו.	8843	5688		06/05/2020
410-0147314	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 410-0147314 ממשיכות לחול.	8220	10381		02/05/2019
פת/ 2000 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 / א. הוראות תכנית פת/ 2000 / א תחולנה על תכנית זו.	4745	2953		28/04/1999
פת/ 1241 / 57	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241 / 57 ממשיכות לחול.	4540	4367		03/07/1997
פת/ 2000 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 / 10. הוראות תכנית פת/ 2000 / 10 תחולנה על תכנית זו.	4312	3682		11/06/1995
פת/ 1241 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241 / א ממשיכות לחול. הרחבת דרך, חלוקה, שינוי מיקום שטח למבנים ומוסדות ציבור.	4178	1393		23/12/1993
פת/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	4004	3167		14/05/1992

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית פת/ 2000. הוראות תכנית פת/ 2000 תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערי גושן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערי גושן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	אשד איגרא פתח תקווה - נספח אקלימי - רוחות והצללות - 17.10.22	13: 05 06/11/2022	אמפיביו בע"מ - ייעוץ, תכנון וניהו	17/10/2022	35		רקע	בדיקת הצללה
לא	דוח מים וביוב	13: 44 23/11/2022	דווד פפיש	17/11/2022	4		מנחה	ביוב
לא	סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע	11: 49 30/11/2022	אמפיביו בע"מ - ייעוץ, תכנון וניהו	16/11/2022	28		רקע	סקר איכות קרקעות
לא	מתחם אשד איגרא-סקר שימושים	13: 47 07/11/2022	אמפיביו בע"מ - ייעוץ, תכנון וניהו	27/10/2022	16		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דוח-ניקוז-22-12-20.	09: 47 20/12/2022	שמעון צוק	13/12/2022	26		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב 6.12.22	10: 45 06/12/2022	דווד פפיש	06/12/2022	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי 410-0778043	09: 38 03/12/2023	ערי גושן	30/11/2023	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	13: 46 19/12/2022	אמיר בלום	05/12/2022	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	12: 17 08/11/2023	עדנה הוד	26/10/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	פתח תקווה - נספח ניקוז לתבע - ז'בוטינסקי 82 - 12.12.2022	09: 46 20/12/2022	שמעון צוק	19/12/2022	1	1: 400	מנחה	תשתיות
לא	meushar_410-0778043	09: 36 03/12/2023	ערי גושן	30/08/2023	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד-מפרק החברה בפירוק מרצון.	אחר	עופר אלבוים (1)	21005	אשד איגרא תעשיות 1945 בע"ס. (בפירוק מרצון)	תל אביב- יפו		132	03-6070300	03-6070301	ofere@slw. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך בגין 132.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר אלבוים	21005	אשד איגרא תעשיות 1945 בע"ס. (בפירוק מרצון)	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6070300	03-6070301	ofere@slw.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערי גושן	9843	ערי גושן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דניאל	3	03-6957486	03-6957488	egarch@013n et.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אמפיביו בע"מ ייעו ץ, תכנון וניחול פרויקטים בתחומי איכות והנדסת הסביבה	יועץ	אמפיביו בע"מ- ייעוץ, תכנון וניהו		אמפיביו בע"מ- ייעוץ, תכנון וניחול	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972	03-5212175	eliav@ampib io.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	אמיר בלום	40289		חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
תחבורה	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@za hav.net.il
מודד	מודד	מחמוד מצארוה	680	גרינפלד את מצארוה מודדים מוסמכים	טייבה	(1)		03-6041134	03-5442794	grinfeldmd@ barak.net.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	דווד פפיש	00121902		תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6041125	office@papis h.co.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydr ology.co.il

(1) כתובת: המשולש 40400 ת.ד. 4004.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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.
מגרש בודד	אזור או מגרש אשר אינו נכלל במתחם לאיחוד וחלוקה.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, לרבות ריהוט פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ולנופש, להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בניוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחמים	חטיבות קרקע בעלות מאפיינים אורבניים דומים, התחומות בדרך כלל על ידי רחובות כמסומן בתשריט ובנספח עקרונות התכנון.
סל זכויות בנייה	היקף מוגבל של שטחי בניה על קרקעיים (עיקרי) למתחמים.
רמת עצימות בניה	יחס בין שטחי בניה עיקריים לשטח המגרש נטו.

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**

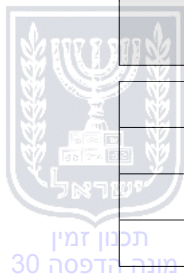
לפתח ולהעצים את הבינוי בתחום התכנית בהתאם למדיניות ולזכויות שנקבעו בתכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה פת/2200.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) הריסת מבנים קיימים התאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.
- (2) קביעת שימושים מותרים והוראות בניה בהתאם לתכנית מתאר קרית אריה, 410-0411132, פת/2200.
- (3) קביעת זכויות בניה עיקרי ושרות בהתאם לתכנית מתאר קרית אריה, 410-0411132, פת/2200.
- (4) מתן הנחיות בחנוי ופיתוח בהתאם לתכנית מתאר קרית אריה, 410-0411132, פת/2200 ובהתאם לשינויים המותרים. לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- (5) קביעת גובה מירבי בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- (6) קביעת זיקת הנאה לציבור במעברים וברחובות שבתכנית.
- (7) שמירת ההתאמה לתכנית המתאר הכוללנית פת-2040 ולתמ"א 70.

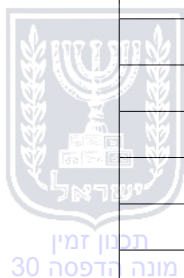
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
תעסוקה	502
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	103 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	103
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	102
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	502
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	103
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	502
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	502
חזית מסחרית	תעסוקה	502
להריסה	דרך מאושרת	103
להריסה	תעסוקה	502
מבנה להריסה	דרך מאושרת	103
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	תעסוקה	502
ציר אופניים	דרך מאושרת	102
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	201
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	103, 102
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	201
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	103
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תעסוקה	502



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,237.26	20.60
שטח ציבורי פתוח	536.37	2.61
תעשייה	15,798.97	76.80
סה"כ	20,572.6	100



מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,237.26	20.60
שטח ציבורי פתוח	536.37	2.61
תעסוקה	15,798.97	76.80
סה"כ	20,572.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעסוקה, לרבות תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשיה ושטחי לוגיסטיקה/ אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שרותי בריאות, שרותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מבני חניה לאופניים, רחובות, דרכים, קוי תשתיות תת קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים, תחנות תדלוק, מתח"מ. בכל תחום התכנית לא יותרו שימושים המאפשרים לינה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. יש להשתמש בחומרים בעלי קיום ארוך, שאחזקתם פשוטה ומאפשרת חזות נאה לטווח ארוך.</p> <p>ב. כל החומרים יעמדו בתקני הבניה המתאימים בדרישות כיבוי אש ובטיחות.</p> <p>ג. שימוש בטיח יהיה במקומות המאפשרים תחזוקה שוטפת ולצרכי הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים בלבד.</p> <p>ד. בגימור חזיתות המבנים יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים: אלומיניום, זכוכית ואבן. יותר שימוש בבטון חשוף ובתנאי שיעובד בצורה אדריכלית ובחזות של חומר גמר. כל שינוי תוספת לחזיתות יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים של הבניין.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. שימושים מושכי קהל, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי מסחר ישולבו ככל הניתן בקומת הקרקע ויחשפו לחזית המרחב ציבורי כך שתוצר דופן רחוב פעילה, וקישוריות אטרקטיבית בין שתי תחנות המטרו.</p> <p>ב. השטח הפנוי במגרשים לבניה, בין קו הבניין של החזית הקדמית לגבול המגרש, יתוכנן, יעוצב ויפותח בהתאמה לרחוב. בשטח הנ"ל יעשה שימוש בחומרי גמר ופרטים המותאמים ומשתלבים עם חומרי הגמר של הרחוב. השטח לא יגודר ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה.</p> <p>ג. השטחים הפנויים, כפי שתוארו בסעיף ב', אשר ממוקמים בצמידות לציר הראשי (ז'בוטינסקי) ובצמידות למעבר האלכסוני הפנימי, יתוכננו כטיילת רחבה שתכלול שדרת עצים, ערוגות גינון, אזורי שהיה ומנוחה, אזורים להצבת שולחנות עבור בתי קפה וכיו"ב.</p> <p>ד. תכנון החניונים התת קרקעיים יאפשר ככל הניתן חיבור בין מגרשים שכנים לבין עצמם, וכן בינם לבין חניונים שיפותחו מתחת למגרשים ביעוד ציבורי, ובתנאי שהפיתוח הציבורי ישמר.</p> <p>ה. רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת קרקעיים ישתמשו במידת האפשר במרחב הדרך ולא יקטעו את רציפות המדרכות.</p> <p>ו. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יופנו למרווחים האחוריים יוסתרו, ויהיו מקורים מכל הכיוונים לשם יצירת חזית אסתטית. לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים.</p> <p>ז. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p> <p>ח. קו הבניין בקומות הקרקע של המעבר האלכסוני יהיה מחייב. החיתות המסחריות משני צידי המעבר הזה יהיו פעילות.</p>

4.1	תעסוקה
ג	<p>חניה לא תותר חנייה עילית בשטח זה.</p>
ד	<p>דרכים סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ א.סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 103. ב.סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ בתחום זה יחולו הוראות תמ"מ 12/3.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. כיכר עירונית, שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, חורשות ובוסתנים, מגרשים למשחק ולספורט, שבילים ומעברים להולכי רגל לרבות גשר, שבילי אופניים, רחבות, אזורי משחק, שהיה והתכנסות. מתקנים למנוחה והצללה, מתקני נוי, מתקני משחק וספורט פתוחים. ב. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי עיצוב פיתוח ובינוי תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור מהנדס העיר שתפרט המצויין להלן. התכנית תוכן לכל תחום התכנית ואפשר שתכלול שלבי ביצוע חלקיים באישור המהנדס. א. גובה פני הקרקע בשצ"פ לא יחרוג מ 0.5 +/- מ' מהרחובות הגובלים בו. ב. התכנון המפורט יכלול את הנושאים הבאים : מפלס הקרקע, שטחי חילחול והשהיית נגר עילי, אלמנטי הצללה, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקני משחק ונופש, צמחיה, השקיה, תאורה, שילוב עצים קיימים בתכנון, קביעת מפלס תקרת מרתף עליונה שתבטיח מילוי קרקע לנטיעת עצים בעומק של מינימום 1.5 מ' וכיו"ב. ג. חומרי גמר הפיתוח יהיו, ככל הניתן, מחומרים המתאימים לשפה התכנונית של האזור וברמת פיתוח וגמר תואמים. יודגש השימוש באבן ובצמחיה. ד. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו תוך התאמה ויצירת רצף עם השטחים הלא מבונים הסמוכים לאורך הציר. ה. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית הפיתוח תקבע הוראות ותנאים להקמתם לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו. ו. גובה מילוי הקרקע מעל בינוי תת קרקעי בשצ"פ יהיה 1.5 מ' נטו ולא יחרוג ממפלס המדרכה סמוכה, וממפלס 0.00 של המבנה הגובל בו, ותובטח האפשרות לנטיעת עצים וגינון עמוק שורש. ז. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד, אך תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p data-bbox="1182 170 1276 203">אנטנות</p> <p data-bbox="427 219 1276 253">תאסר הקמת אנטנות ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא ביעוד זה.</p>	ב
<p data-bbox="1139 297 1276 331">סביבה ונוף</p> <p data-bbox="177 342 1276 472">א. בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, מקומיים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף האופייני לאזור. יושם דגש על נטיעות והצללה. ב. עצים בוגרים קיימים ישולבו בתחום השצ"פ וישמרו בהתאם להמלצות סקר עצים ואגרונום.</p>	ג
דרך מאושרת	4.3
<p data-bbox="1155 640 1276 674">שימושים</p> <p data-bbox="284 685 1276 815">א. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל. ב. מעברים תת קרקעיים ועיליים ג. קווי תשתית תת קרקעיים ועיליים.</p>	4.3.1
<p data-bbox="1182 835 1276 869">הוראות</p>	4.3.2
<p data-bbox="1193 887 1276 920">דרכים</p> <p data-bbox="746 931 1276 1144">סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי א. סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 103. ב. סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ בתחום זה יחולו הוראות תמ"מ 12/3.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	4 (4)	40	170 (3)		55	53594 (2)		35219	71487 (1)	15763	502	תעסוקה	תעסוקה		
										(6)	1000	9000 (1)	15763	502	מסחר	תעסוקה		
													4237.26	101,102		דרך מאושרת		
													538.52	201		שטח ציבורי פתוח		

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:

שטחי הבנייה מחושבים על פי שנקבע בתכנית המתאר לקריית ארייה, בעצימות של 400 ו-600 אחוז
גובה הקומות המרביים: ק.קרקע 6.5מ., קומות משרדים 4.0מ., קומות המסד 20.0מ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ראה אופן חישוב הזכויות, על פי תכ' המתאר לקריית ארייה, בטבלה בצורפות לתכנית זו..
- (2) בנוסף לכך חלה הגבלה על פי הוראות תכ' המתאר לקריית ארייה של 200% שטחי שרות + חניה..
- (3) מעל פני הים.
- (4) בתא שטח מס' 502, מספר הקומות המותרות מתחת לכניסה הקובעת בתחום רצועת מתע"ן תת"ק המיועדת לתוואי המטרו, יהיה בכפוף לבדיקה ולאישור הנדסי, ובתיאום ובהסכמת הגורם המוסמך לנושא הרק"ל..
- (5) לפי תשריט.
- (6) ניתן להעביר שיטחי מסחר עקריים שמוותרים מעל לקומת הכניסה הקובעת אל קומות המרתף. זאת בתנאי שלא יעלו על 5% ושיהיו עם קשר/זיקה ליחידת המסחר שמעל, או כיחידת מסחר שאינה דורשת מופע עילי בקומת הקרקע...

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

- 1.1 החזיתות הפעילות יופנו לרחובות הראשיים ליצירת דופן רחוב פעילה כמופיע בנספח עקרונות התכנון של תכנית ק"א .
- 1.2 בפינת רח' ז'בוטינסקי ורח' מוט הגור יתוכננו כיכרות בהיקף מינימלי של 2 דונם. הכיכרות ישמשו כמרחב ציבורי הסמוך לגשר הולכי הרגל ובקרבה לתחנות הרק"ל . הרחבות תהיינה במפלס המדרכה הציבורית ויעצבו באופי המשכי לעיצוב הרחוב (בהיבט התכנוני ובהיבט של חומרי גמר). הפיתוח יקבע בתכנית בדגש שישמר התפקוד האורבני כמוצע בנספח עקרונות התכנון.
- 1.3 המעבר האלכסוני המוצע בתכנית זה יכלול חזיתות מסחריות פעילות משני צדדיו.
- 1.4 יש לפזר את מסת הבינוי תוך שמירה על קומת מסד.
- 1.5 טיפול בחזית הבניין יהיה למעטפת אקוסטית בהתאם למיקום סמוך לרח' ז'בוטינסקי וכן לפתרונות אנרגטיים.
- 1.6 יש לתכנן חלונות לפתיחה.
- 1.7 יש לתכנן גגות פעילים/ירוקים/יצור אנרגיה וכד'. 30% למערכות, 70% גג פעיל.
- 1.8 יבנו קומות מסד בגובה של 20 מ' כך שתיווצר חזית אחידה אל המרחב הציבורי ודופן בלתי נפרדת מהפעילות ברחוב. בקומת הקרקע תוקם חזית מסחרית או חזית ציבורית פעילה, וככל הניתן בקומות מעליה ישולבו שימושים ציבוריים. כל בניה מעליה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב ברוחב של 5 מ' לפחות. שטח הנסיגה יפותח כאזור שהייה לטובת המשתמשים במבנה תוך שילוב גינון, ריהוט גן, הצללות וכדו'. למוסד תכנון הדרך בתכנית מפורטת הסמכות לאשר סטייה תוך הנמקה תכנונית.
- 1.9 בצמתים על הרחובות הנ"ל יתוכננו רחבות עירוניות להרחבת המרחב הציבורי.
- 1.10 החזיתות תהיינה פתוחות לרחוב הראשי ליצירת דופן פעילה ומתפקדת. לא יופנו דפנות אטומות וסגורות לר חוב.
- 1.11 על המבנים לעמוד בתקן ישראל 5281 לבניה ירוקה
- 1.12 השילוט יהיה מעוצב ובשפה אחידה. פרטי השילוט, גודל ומיקומם יוגשו כחלק מהבקשה להיתר.
- 1.13 עיצוב המבנה יהיה בתיאום ואישור אדריכל העיר

6.2**פיתוח סביבתי**

1. לכל תחום התכנית תוכן תכנית פיתוח שתכלול גם את הרחובות, השצ"פ והשטחים הציבוריים. התכנית תהווה מסמך שינחה את התכנון המפורט במגרשים בממשק עם המרחב הציבורי. בתכנית הפיתוח יפורטו מפלסי הרחובות והשצ"פים, חתכיהם, מערכות התשתיות, פרטי הפיתוח, חומרי גמר, גינון, ריהוט רחוב, וכד'.
- 1.1 תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על ידי אדריכל ותאושר ע"י הועדה המקומית מהנדס העיר.
- 1.2 תכנון הבינוי והפיתוח יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים, במידה וישנם, וליצור קישוריות נוחה ואטרקטיבית בין שתי תחנות המטרו.
- 1.3 תתוכנן נגישות מירבית להולכי רגל ורוכבי אופניים וכן הנגשה למוגבלים בתנועה, עפ"י התקנים הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע.
- 1.4 התכנית תפרט את שלבי ביצועה.
- 1.5 זיקות ההנאה היו לטובת תנועת הולכי רגל ואופניים, ריהוט רחוב, גינון ופיתוח מרחב ופנאי. התשתיות תהיינה תת קרקעיות בלבד למעט עמודי תאורה.
- 1.6 קווי המידה המצויינים בנספח הבינוי במפתחים והחיבורים לכוון רח' ז'בוטינסקי מהווים




פיתוח סביבתי	6.2
<p>בסיס למפתחים המקשרים בין החללים במתחם לבין הרחובות הסובבים .</p> <p>2. פירוט תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>כתנאי מוקדם לקבלת היתר ולביצוע בשטח התכנית, יש לשלב סעיפים לטיפול נופי כמפורט להלן.</p> <p>2.1 לעת פיתוח הדרך תבחן הכנת נספח עצים בוגרים על פי חוק.</p> <p>2.2 יש לתאם את תכנון הפיתוח של תחום התכנית עם תכניות הפיתוח של המגרשים, הרחובות ושטחי הציבור השכנים על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את חזית הרחוב.</p> <p>2.3 כחלק מהתנאים למתן היתר בניה, יש להגיש סט תכניות פיתוח מלא ומפורט בקני"מ 1:250. תכנון זמין הדפסה 30</p> <p>2.4 התכנית תכלול: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, כניסות, מערכת דרכים ושבילים, מדרגות וריצופים, חניות, תוואי קירות תומכים - גובהם וחתכים אופייניים שלהם, פריסת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, תשתיות לאשפה, מסלעות עם גבהים.</p> <p>2.5 תצורף תכנית צמחיה, רשימת צמחיה ותכנית השקיה לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2.6 פרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים כתנאי לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2.7 יצורף מפרט חומרי גמר לאישור הועדה המקומית. כל החומרים המופיעים בתכנית הפיתוח יהיו באיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.</p> <p>2.8 יושם דגש על תכנון של "שפה עיצובית" כוללת המותאמת למקום ולרוח התכנון של העירייה.</p> <p>2.9 ינתנו פתרונות אדריכליים באזורים בהם יש פוטנציאל ליצירת רוחות חזקות.</p> <p>2.10 יותרו הבלטות, מצללות וקולונדות מעבר לקווי הבנייה שבתשריט, הכל באישור מהנדס העיר.</p>	
סביבה ונוף	6.3
<p>1. עבודות ההקמה: יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקווה ובעמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>2. מקורות זהום אויר וריח:</p> <p>א. לא יותר שימוש במזוט בתחום התכנית</p> <p>ב. אבק-לא תותר פעילות הגורמת למפגעי אבק מחוץ לגדר העסק. פעילות שיש לה פוטנציאל לגרימת מטרדי אבק תהיה במבנה סגור</p> <p>3. אקוסטיקה: תכניות ההיתרים יכללו הוראות בדבר:</p> <p>א. ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש, למיגון אקוסטי במקור וביעד בהתאם לבדיקה אקוסטית, כולל שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, על פי דרישות האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. הצבת מתקנים על גגות. כל המערכות על גגות מבנים חייבות להיות סגורות בקומה טכנית</p> <p>ג. צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח.</p> <p>4. זיהום קרקע, קידוחים ומי תהום:</p> <p>יוכן סקר שימושי קרקע היסטוריים וגזי קרקע כתנאי להוצאת היתרי בנייה. פעולות בהתאם לממצאי הסקר יינקטו על פי הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעירייה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. קרינה אלמ"ג: באזורים המיועדים לשהיית בני אדם ינקטו אמצעים להמנעות מחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.</p> <p>6. פסולת מוצקה: תוכניות ההיתרים יכללו הנחיות בדבר:</p> <p>א. תשתית מאפשרת הפרדת פסולת בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה הפרדה בין פסולת</p>	

סביבה ונוף	6.3
<p>ביתית לפסולת תעשייתית ופסולת אינרטיית והפרדה ולשימוש חוזר של פסולת בניה והריסה על פי מדיניות העירייה בנושא זה.</p> <p>ב.הקצאת שטח לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה.</p> <p>ג. פתרונות הפריקה וטעינה ופינוי האשפה יהיו תת-קרקעים בלבד.</p> <p>7.שימוש בגז טבעי :</p> <p>א.בתום 24 חודשים מהפעלת מערכת ההולכה לגז טבעי יאסר בתחום התכנית השימוש בדלקים אחרים לייצור.</p> <p>ב.אנרגיה, ייצור אנרגיה יותר במערכות המוזנות בחשמל, בגז טבעי, בגפ"מ ובאנרגיות מתחדשות בלבד.</p> <p>8.הגגות יתוכננו כגגות פעילים על פי לפחות אחת החלופות הבאות : גג ירוק- 30% משטח הגג הפנוי ממערכות ומתקנים יהיה מגונן, ניתן לשלב צימחיה במעטפת , להפחתת אי החום העירוני, גג כחול להשתיית הנגר העלי, גג צהוב להתקנת תאים פוטו וולטאים.</p> <p>9 . שימור נופי וטבע עירוני : במבנה ישולבו אנרגיות מתחדשת, שילוב צמחיה על הגגות, מרפסות ובחזיתות ושילוב חומרים שמפחיתים את אי החום העירוני, וכן מסמך לניהול נגר עילי בתחומי המגרש. יש להגיש נספח לבחינת פוטנציאל ייצור אנרגיה מתחדשת.</p> <p>10 . בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי מתכסית. יינתן דגש על עצים בוגרים רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב.</p> <p>11 . במרווח הקדמי ובמרווח אחורי/צידי הגובל בשטח ציבורי מומלץ לטעת עץ כל 8 מ' של אורך חזית.</p> <p>12 . במבנה ישולבו אנרגיות מתחדשת.יש להגיש נספח לבחינת פוטנציאל ייצור אנרגיה מתחדשת.</p> <p>13 . במרווח הקדמי ובמרווח אחורי/צידי הגובל בשטח ציבורי מומלץ לטעת עץ כל 8 מ' של אורך חזית.</p> <p>14 . מעל תקרת החניה העליונה יובטח עומק מינימלי של מצע גידול 150 ס"מ לשתילת עצים.</p> <p>15 . נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 8 מ"ק לפחות, לא יותרו ערוגות מוגבהות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>16 . רוחב רצועת הגינון לחזית הרחוב מיני 2 מטרים.</p>	



חשמל	6.4
<p>א.חדרי שנאים :</p> <p>1 . תכנית הפיתוח תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה, בהעדפה למיקומם במתקנים תת קרקעיים.</p> <p>2 . מיקום חדרי שנאים יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>3 . חדרי שנאים ימוקמו בתחומי המגרשים.</p> <p>4 . לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>5 . לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>6 . חדרי שנאים יהיו תת קרקעיים בלבד. כל מופע עילי של חדרי שנאים יהיה חלק ממסת הבינוי העיקרית.</p>	



	<p>חשמל</p> <p>6.4</p> <p>ב.איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל. 1. תנאי להוצאת היתר יהיה בתיאום ובאישור חברת חשמל והתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה. 2. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>ביו, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.5</p> <p>תכנית הפיתוח שתוכן מכוחה של תכנית זו, תקבע הוראות למים וביו, ובכלל זה: א. הוראות בדבר הנחת מערכות המים והביו, עפ"י הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל). ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית כגון צינורות ביו ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. ג. כל הבניינים יחוברו למערכת הביו. ד. לא יותר חיבור בין מערכות הביו למערכות הניקוז. ה. תנאי לאישור תכנית יהיה אישור תאגיד המים והביו. ו. תהיה הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מי שתיה לבין מערכות אספקת מים לצרכים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: מערכות כיבוי אש, קווי ייצור, גינון וכד'), ובצוע הפרדה על ידי התקנת אביזרים מונעי זרימה חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות. ז. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביו היחידה הסביבתית ברשות המקומית ומשרד הבריאות, ועל פי חוק. ח. 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 הביו, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ט. על פתרון הקצה לשפכים להתמודד עם העומס הנוצר כתוצאה מתוספת השפכים הצפויה יסומן בתכנית. י. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכות התיעול. יא. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. יב. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.6</p> <p>1. הוראות בדבר החדרת מי נגר בתכנית הפיתוח ייקבעו לפי הנחיות רשות המים. א. לבקשות להיתר יצורף נספח ניקוז: ב. לא יותר חיבור בין מערכות הביו למערכות הניקוז. ג. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכת התיעול. ד. לא תותר הזרמת מים לנחל בתקופות בהן אין גשם. ה. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים. ו. תישמר בשטח כל מגרש תכסית פנויה של לפחות 15% להשהיית מי נגר וחלחול טבעי. מומלץ כי תכסית זו תהיה בצד המורדי של שיפוע המגרש על מנת לאפשר תפקוד תקין לשטח ההשהייה. ז. במידה ויש חשש לזיהום מי נגר בתחום התכנית על היום לקבל אישור משרד הבריאות לטיפול במי הנגר. ח. חצרות המגרשים יתוכננו להשהיית כמות המשקעים בשטחי הגינון שבכל תא שטח. תותר הזרמת עודפי נגר לשצ"פ לצרכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי</p>	

להשלמת הפיתוח סביב המבנים.

ט. השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.

י. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גננית.

11. תכנון הניקוז יתבצע בהתחשב בטופוגרפיה ובאופן הבניה המבוסס על הנחיות תוכנית מתאר קרית אריה הדורשת הקטנת ספיקות, השהייה והחדרת מי נגר לתת הקרקע.

11. תכנון הניקוז יתבצע בהתחשב בטופוגרפיה ובאופן הבניה המבוסס על הנחיות תוכנית מתאר קרית אריה הדורשת הקטנת ספיקות, השהייה והחדרת מי נגר לתת הקרקע.

12. נגר משטח התכנית ינוקז באמצעות צנרת ניקוז ולא יורשה להתחבר ישירות לרשת העירונית אלא אל אזורי ניהול נגר המתוכננים בתכנית.

13. אין לתעל מי נגר אל מערכות הביוב.

14. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1 (יומי) ותקן בניה ירוקה (10 דקתי).

יא. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעבירי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.

יב. אין לאפשר חלחול באיזורי קרקע מזוהמת.

2. נפח נדרש לטיפול יחושב על פי הדרישות הנ"ל:

א. עובי גשם יומי של 150 [מ"מ/יום] על פי דרישת תמ"א 1.

ב. עוצמת גשם לפי זמן ריכוז של 10 דק' - 122 [מ"מ/10דק'] על פי דרישת עיריית פתח תקווה.

ג. עוצמת גשם לפי זמן ריכוז של 60 דק' - 69 [מ"מ/שעה] על פי דרישת רשות המים (במידה ותבוצע החדרת נגר לקרקע).

3. בשלב התכנון המפורט להיתר, במידה ותתוכנן החדרת נגר לקרקע, יש לקבל את אישור משרד הבריאות ורשות המים לניהול מי הנגר באתר.

4. שטחי הפיתוח במגרש יופנו על ידי שיפועי קרקע, תעלות, קולטנים, צינורות תת"ק וכיו"א אל מאגרי השהייה ולעבר השטחים המגוננים.

5. בחזית הצפונית והדרומית של המגרש ימוקמו מאגרי השהייה בנפחים לפי המלצת נספח זה בטרם הזרמת המים לניקוז העירוני.

6. עודפי מי הנגר מהאגן הדרומי של האתר יוזרמו לתיעול העירוני ברחוב ז'בוטינסקי. יש לתאם את אופן החיבור מול מח' תיעול בשלב ההיתר.

7. עודפי מי הנגר מהאגן הצפוני של האתר יוזרמו לתיעול העירוני ברחוב הרכש. יש לתאם את אופן החיבור מול מח' תיעול בשלב ההיתר.

8. בתכנון דרכים, שבילים וחניות בתחומי שטח התכנית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים או חדירים סופגי מים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

9. יש לדאוג ככל הניתן לניקוז המגרש בתוך גבולות האתר. שיפועי הניקוז המומלצים בשטחים מרוצפים הם 1% לפחות, שיפועי ניקוז מומלצים בשטחי הגינון הם 2% לפחות.

10. מפלס הכניסה למרתף החנייה יהיה בגובה אשר יבטיח מניעת כניסה מי נגר עילי שמקורם מחוץ לשטח התכנית.

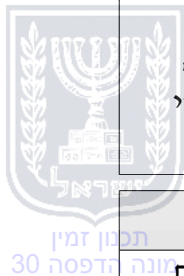


6.7	ניהול מי נגר
	<p>11. תכנון הניקוז יתבצע בהתחשב בטופוגרפיה ובאופן הבניה המבוסס על הנחיות תוכנית מתאר קרית אריה הדורשת הקטנת ספיקות, השהייה והחדרת מי נגר לתת הקרקע.</p> <p>12. נגר משטח התכנית ינוקז באמצעות צנרת ניקוז ולא יורשה להתחבר ישירות לרשת העירונית אלא אל אזורי ניהול נגר המתוכננים בתכנית.</p> <p>13. אין לתעל מי נגר אל מערכות הביוב.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1 (יומי) ותקן בניה ירוקה (10 דקתי).</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של "ע/עצים לשימור, עץ/עצים לעקירה" יחלו ההוראות כפי שקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולם או חלקם):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור-אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקני מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת עץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה בתא שטח בו מסומן עץ/עצים לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/עצים חלופיים בתא שטח.</p> <p>ד. קווי ביניים מעץ לשימור יהיה 4.0 מ. לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות לפי פקיד היערות.</p> <p>ה. לעת פיתוח הדרך, תבחן האפשרות לשילוב העצים בחדך הדרך ככל והדבר תאפשר.</p> <p>ו. בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי מתכנית. יינתן דגש על עצים בוגרים רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב.</p>

6.9	תשתיות
	<p>העתקת תשתיות:</p> <p>היתר הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה.</p> <p>בעל ההיתר יממן, במידת הצורך, את העתקת תשתיות התיעול וכל התקנים והאבירים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר על פי דין ואשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות.</p>

6.10	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, תכנית פיתוח הרחובות (כולל עיצוב המדרכה, שבילי אופניים, מפרצי חניה ותימוך בשיתוף מהנדס כבישים) תוכן בשיתוף אדריכל נוף, על בסיס חתכי רחובות אופייניים בנספח התנועה ובנספח סביבה ונוף של תכנית המתאר. במידת הצורך ניתן לתכנן קטע רחוב.</p> <p>2. מדרכות:</p> <p>2.1. יתוכננו כמרחב ציבורי לרווחת הולך הרגל וכמענה על צורך בשטחים פתוחים.</p> <p>2.2. ישולבו פינות ישיבה, רחבות והצללות ככל הניתן.</p> <p>2.3. ככל הניתן ישולב ריצוף ייחודי להדגשת אזורים מיוחדים כגון כניסות, אזורי ישיבה, תצפיות, פינות רחוב, צמתים, אזורי חציה וכו'.</p> <p>2.4. תשמר הכר המתוכננת בפינת הרחובות ז'בוטינסקי ומוטה גור, גם במידה ויוחלט על</p>



דרכים תנועה ו/או חניה	6.10
<p>הקצאת חלק מההפקעה לדרך לצורך מיסעה.</p> <p>3. נוף ופיתוח:</p> <p>3.1. תכנון מפורט של רצועת הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לשבילי הליכה ושבילי אופניים, שילוב מתקני כושר פעיל, עיצוב נופי לגידור הרצועה (באם יידרש), עבודות גינון ונטיעה, השקיה, תאורה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב.</p> <p>3.2. עבודות הפיתוח תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>4. חנייה:</p> <p>4.1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>4.2. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>4.3. החנייה תינתן בתחום המגרש.</p> <p>5. רמפות:</p> <p>5.1. רמפות הכניסה לחניון יהיו מבונות כחלק ממסת הבינוי העיקרי.</p> <p>6. חנינים גובלים:</p> <p>6.1. תתוכנן אפשרות חיבור לחניונים עבור מגרשים גובלים.</p> <p>7. איכות אוויר</p> <p>תכניות החניונים תכלולנה הוראות לשמירה על איכות האוויר בחניון כגון: הקצאת מקומות חנייה ייעודיים ומועדפים לכלי רכב מעוטי פליטות מזהמים בחניונים, ארובות פליטה גבוהות, ניטור איכות האוויר בחניון ובסביבתו, ואספקת אוויר צח ממקור מרוחק ממקורות זיהום.</p> <p>כחלק מהתכנון יוגשו פתרונות למניעת זיהום אוויר וריחות. עסקים שיש להם מקורות פליטה, תאושר כניסתם רק לאחר שהתקבל אשור האגף לאיכות הסביבה לכניסתם.</p> <p>בכל מקרה השפעת העסק לא תחרוג מגבולות המגרש.</p> <p>8. טעינה חשמלית</p> <p>תותקן תשתית להצבת מתקני טעינה חשמליים ב 100% מהחניות. 30% מהחניות יכילו עמדות טעינה לרכב חשמלי. הכל בהתאם למדיניות העירייה. דרישה לניעול טעינה.</p> <p>9. פתחי אוורור החניונים (מרתפים) יהיו במפלס הגג. לא תותר הפניית פתחי אוורור החניונים לכוון מעברים ציבוריים.</p>	
הוראות בדבר קיום היועצות	6.11
<p>1. בתכניות הפיתוח וההיתרים הגובלות בתכניות לרק"ל, רכבת, דרך אזורית או ארצית, יעשה תאום עם גופי התחבורה השונים. (נת"ע, נת"א, רכבת, נת"י, משרד התחבורה) לפי העניין.</p> <p>2. תיאום עם משהב"ט - שבועיים לפני הוצאת היתר בניה תשלח הודעה למשרד הבטחון ופרטי התקשרות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי-שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
הריסות ופינויים	6.12
<p>א. לא יוצא היתר בנייה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה החדש ע"י וע"י מבקש ההיתר</p> <p>ב. שלבי ההריסה יותאמו לשלבי הבניה ויהיו חלק מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הריסת כל המבנים בתחום שטחים ציבוריים יבוצעו תוך שנה ממתן תוקף לתכנית.</p> <p>ד. תנאי לבניה מגרש מס. 502 יהיה הריסת המבנים בתחום השצ"פ.</p> <p>ה. כל הריסות המבנים יבוצעו ע"י הבעלים.</p>	

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית. לעת הוצאת היתר, הבניה תהיה ברוח הבינוי המוצע בתכנית.
2. הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית שתכלול גם את הרחובות, השצ"פ והשטחים הציבוריים. התכנית תהווה מסמך שינחה את התכנון המפורט במגרשים בממשק עם המרחב הציבורי. בתכנית הפיתוח יפורטו מפלסי הרחובות והשצ"פים, חתכיהם, מערכות התשתיות, פרטי הפיתוח, חומרי גמר, גינון, ריהוט רחוב, וכד'. כמפורט בסעיף 6.2
3. הריסת מבנים כמפורט בסעיף 6.13
4. הגשת מסמך סביבתי לאגף לאיכות הסביבה אשר יפורטו בו האמצעים והפתרונות למניעת זיהום אויר וריחות וכן רעש בין השימושים השונים במבנה ובינם לבין הסביבה. כמו כן תוגש תוכנית לטיפול בשפכים התעשייתיים עם סימון מיקום מפרידי השומן.
5. נדרש אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון נגר העילי. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה/אגף לאיכות הסביבה שאין יותר דרישות מהקרקע.
6. הגשת סקר קרקע היסטורי + קידוחים לאישור המשרד להגנת הסביבה והאגף לאיכות הסביבה העירונית.
7. עוגנים לתחום הקו האדום ותוואי המטרו יהיו עוגנים פולימריים זמניים בלבד ובתיאום עם נת"ע.
8. מוקנת הזכות להתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים אל תוך המגרשים הגובלים, וזאת על פי סעיף 63(8) לחוק.
9. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו (לרבות הריסת מבנים בתחום תת"ל 103) ובתחום תוואי הקו האדום אלא בתיאום עם נת"ע ומי מטעמה
10. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיעד לתוואי הרכבת הקלה/מטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות היתר.
11. תנאי להגשת בקשה היתר בנייה יהי תאום עם נת"ע.
12. יש לתאם לו"ז לביצוע עם נת"ע.
13. יש לתאם הסדרי תנועה בזמן הביצוע עם נת"ע.
14. בשלב מימוש התב"ע יש לתאם את התכנית עם נת"ע, משרד התחבורה והעירייה.
15. לטובת הקמת עגורנים/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית מרכז. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין דאות כי בקשה זו תאושר.
16. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה באמצעות פנייה לפרטל "שער הארריאות" של מערכת הביטחון ובאמצעות הח"מ.
17. בתחום המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות" לא ינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור נת"ע.
18. על כל בינוי ועבודה בתת הקרקע בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה לתוואי המטרו בהתאם לתת"ל 103.
19. תנאי לאישור התכנית הפיתוח הינו תאום ואישור נת"ע.
20. במגרשים החופפים/גובלים לתוואי המטרו, לא תאושר תכנית המשנה קווי בניין, אלא אם אינם פוגעים בהקמת המטרו ובהפעלתו. הקלות בקווי בניין יתואמו עם נת"ע.
21. יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.
22. בעל היתר הבנייה יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בנייה, את העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הם בהם, למקום המתאים שיאושר על פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות.
23. יש להציג אישור של יועץ בטיחות למניעת נפילות לארגזי החלחול.
24. נדרש אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון נגר העילי.

<p>6.14</p>	<p>הוראות בזמן בניה</p>
	<p>1. פינוי פסולת בנין : א. יש לפנות את פסולת הבנין לאתר מאושר. הקבלות על פינוי הפסולת יוצגו לרשות המקומית לפני מתן טופס 4. 2. מניעת היווצרות אבק. א. שבילים ודרכי גישה לאתר יטופלו כך שלא יוצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם. ב. יש לעבוד עם שרשוולים ומסך בפינוי פסולת, במידת הצורך, למניעת יוצרות אבק. 3. רעש : א. כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התוכנית יחוייב לעמוד בדרישות לתקנות למניעת מיפגעים (רעש מידתי סביר מצידוד בנייה)-1979. ב. שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו על פי חוק הרעש מי השעה 6.00 ולא יאוחר מהשעה 19.00. ג. הגנרטורים ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש בסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי מין המבניים הקיימים ולמגנם אקוסטית על פי דרישת האגף לאיכות הסביבה העירוני. 4. שירותים כימיים : א. יש להציב שירותים כימיים באתר. ב. השירותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מהמבניים הקיימים בסביבה.</p>
<p>6.15</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
	<p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יתקנו 2 תאורות L864 - בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגוף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. 2. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה מעל 35 קומות - תאום עם משרד הביטחון. 3. הגובה המקסימלי הקבוע בתכנית 170 מ' מעל פני הים, מהווה המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. חריגה מגובה זה, בין קבועה ובין זמנית, מחייבת תיאום עם משרד הביטחון. 4. תנאי לקבלת היתר בניה בגובה מקסימלי מעל גובה 150 מטר מעל פני הים בתיאום עם משרד הביטחון ורת"א. 5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל מעל +120 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
<p>6.16</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p>
	<p>א. מוקנת הזכות להתקין בקרקע עוגני קרקע אל תוך המגרשים הגובלים, וזאת על פי סעיף 63(8) לחוק. ב. עוגנים לתחום הקו האדום ותוואי המטרו יהיו עוגנים פולימריים זמניים בלבד ובתיאום עם נת"ע.</p>
<p>6.17</p>	<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>
	<p>הוצאות עריכת התכנית יחולו על היזם, המוציא לפועל את מימושה, ע"פ חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12 לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.18

רישום שטחים ציבוריים

א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ואשר אינם כלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ב. 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.

ג. על עף האמור בסעיף ב' לעיל, וכדי לאפשר את פיתוחם של מתחמי התכנון ע"פ תכנית זו באופן עצמאי וללא תלות בביצוע המתחמים האחרים, תוכל הרשות המקומית להפקיע את שטחי הציבור המיוחדים ולרושםם על שמה. ניתן יהיה לפתחם ולבצע בהם את העבודות הנדרשות בהתאם לתכנית זו ומכוחה, ובעלי הזכויות בהם יקבלו את זכויותיהם.

ד. שטחי הציבור המיוחדים הינם כל שטחי הציבור שכלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש ע"פ תכנית זו.

6.19

זיקת הנאה

1. חתכי הרחוב של הרחובות הראשיים וברחובות המהווים חלק ממערך תנועת הולכי הרגל יתוכננו על פי החתכים ועקרונות נספח תנועה באופן בו יודגש המרחב לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. ככל הניתן ישולבו ברחובות אלמנטי הצללה באמצעות עצים, בפרגולות בחזיתות הבניינים וכד'.

2. במקומות בהם ישנה הנחיה להקמת שביל להולכי רגל ואופניים (מסומן בנספח עקרונות התכנון של תכנית המתאר כקו ירוק מקוקו) רחב השביל לא יפחת מ-7 מ' שישמשו לשביל אופניים, מעבר הולכי רגל, גינון וכד'.

3. יש לתכנן זיקות הנאה במעבר אלכסוני (לא פחות מ 20 מ'), במעבר בין רח' ז'בוטינסקי ומעבר אלכסוני, ובין חזית המערבית בין בניינים.

4. יבוצע מעבר להולכי רגל לכיוון רחוב הרכש ובניין חברת חשמל.

5. במרחב זיקות הנאה לא תהיה בנייה. ניתן יהיה להקים עד שני ביתנים מסחריים ששטחם הכולל לא יעלה על 30מ"ר.

6.20

כתב שיפוי

היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה לו תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה בגין הכנת התוכנית וביצועה.

לא יצאו היתרי בניה מכח תוכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>1. נתן לבנות בשלבים.</p> <p>2. היתר הבניה הראשון יהיה לבניית כל מיבנה קומות המסד במתחם השלם.</p> <p>3. היתרי הבנייה לבניית המגדלים מעל קומות המסד, יהיו לאחר השלמת השלב הראשון.</p> <p>4. אדריכל העיר יהא רשאי, במסגרת אישור תכנית העיצוב והבינוי, הכפופה לאישורו, לקבוע שלבי בנייה אחרים, לאור התפתחות הליכי התכנון הנוספים, בקשר עם תכניות המטרו (ובהתאם לתמא/70)</p>

7.2 מימוש התכנית

- א. תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא הוצא היתר בניה של לפחות 30% מזכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו תוך 4 שנים מיום אישורה או שפג תוקפו של היתר שניתן, והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוצאו.
- ב. תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא בוצעו בפועל לפחות 50% מזכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו תוך 10 שנים מיום אישור התכנית. זכויות הבניה הנותרות יתכלו ויחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוקצו.

