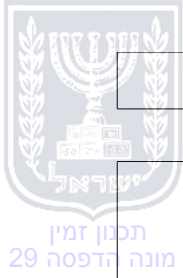


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0895219

פת/מק/2200/35 התנופה - תוספת זכויות



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

התכנית ממוקמת בגבול הצפוני של קרית אריה, בין רחוב התנופה לדרך אם המושבות. התכנית קובעת זכויות בהתאם לתכנית המתאר המאושרת לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה פת/2200 ובכך מחזקת הן את אזור התעסוקה והן את החזית לאם המושבות, דרך עירונית עורקית. מטרת התכנית היא שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה ודרך מוצעת וכן תוספת זכויות בניה עבור הקמת מגדלי משרדים בחלקו הצפוני של רחוב התנופה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פת/מק/35/2200 התנופה - תוספת זכויות

מספר התכנית 410-0895219

1.2 שטח התכנית 10.940 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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	186572
קואורדינאטה Y	667473

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	התנופה	5	

קרית אריה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7207	מוסדר	חלק	33-34	

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/מק/2000/11/ד	1006 - 1007

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
תמא/ 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 1. הוראות תוכנית תמא/ 1 תחולנה על תוכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
פת/ מק/ 2000 / ד / 11	החלפה	תוכנית זו מחליפה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית פת/מק/ 2000/11/ד ממשיכות לחול.	4670	2725		13/08/1996
410-0411132	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 410-0411132. הוראות תוכנית 410-0411132 תחולנה על תוכנית זו.	8843	5688		06/05/2020



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחל יונגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	23/08/2020	רחל יונגמן	15: 19 08/03/2022	נספח מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	27/12/2022	רחל יונגמן	12: 30 17/04/2023	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	27/12/2022	אבי בוידק	12: 31 17/04/2023	נספח תנועה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	30/04/2023	נתנאל בלוקא	14: 50 01/05/2023	נספח פיתוח	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 250	1	17/11/2021	ארז גלבווע	10: 26 28/12/2022	נספח ניקוז - תשריט	לא
ניקוז	מנחה		14	10/02/2022	ארז גלבווע	10: 27 28/12/2022	נספח ניקוז - חוברת	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	22/06/2022	ארז גלבווע	14: 22 14/02/2023	נספח מים וביוב - תשריט	לא
תשתיות	מנחה		7	22/06/2022	ארז גלבווע	14: 21 14/02/2023	נספח תשתיות מים וביוב	לא
דוח סביבה	מנחה		81	20/11/2022	אלדד שרוני	10: 33 28/12/2022	דו"ח סביבה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	08/06/2022	מאיר נדלר	13: 10 26/11/2023	טבלת הקצאות בהסכמת בעלים - חתום	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	16/04/2023	רז מיכלוביץ'	16: 32 18/04/2023	נספח שימור עצים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		15	17/01/2021	רז מיכלוביץ'	16: 33 18/04/2023	חוות דעת עצים	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			אלייד נדל"ן בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208888		donna@allied.co.il



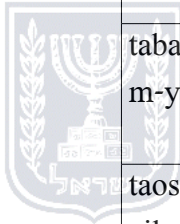
תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלייד נדל"ן בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208888		donna@allied.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	רחל יונגמן		יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		taba_team@m-y-s.com
	מודד	טארק עויסאת	1212		באקה אל גרבייה	(1)		050-6908538		taosurv@gmail.com
	יועץ תחבורה	אבי בוידק		א.בוידק כבישים, תנועה ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	22	03-6881550		boidek@netvision.net.il
	יועץ נופי	נתנאל בלוקא		נ.בלוקא אדריכלות נוף) (2013 בע"מ	כפר סבא	ויצמן	125	052-8515229		nati@baluka.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

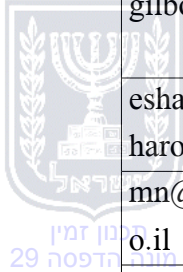
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבוע		גלבוע מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-9504021		erez@s-gilboa.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני			נתניה	האומנות (2)	9	09-8854291		esharony@esharony.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	מאיר נדלר	1683		בני ברק	(3)		03-6142323		mn@estate.co.il
אגרונים	אגרונים	רז מיכלוביץ'			רחובות	(4)		054-5393898		decoraz@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 644 באקה אלגריה 30100.

(2) כתובת: ת.ד. 8776 אזור תעשייה נתניה דרום.

(3) כתובת: מגדל ב.ס.ר. 2 דרך בן גוריון 1.

(4) כתובת: ת.ד. 15144.



משרד הסביבה והתכנון
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיתוח והעצמת בינוי בהתאמה לעקרונות תכנון בתכנית אתמ"מ קרית אריה מס' 410-0411132, לענין שימושים וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע בהתאמה לתכנית אתמ"מ קרית אריה מס' 410-0411132:

תא שטח 101 תעסוקה.

תא שטח 201 דרך.

2. קביעת זכויות בניה עיקרי ושרות בתא שטח 101 בהתאמה לעקרונות תכנון בתכנית אתמ"מ קרית אריה מס' 410-0411132.

3. קביעת שימושים והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

4. קביעת זיקת הנאה לציבור ע"פ המופיע בתשריט.

5. איחוד מגרשים בהסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	201
מבנה להריסה	תעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	10,940	100
סה"כ	10,940	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	730.18	6.68
תעסוקה	10,202.73	93.32
סה"כ	10,932.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>התכנית אינה פוגעת בזכויות ובשימושים שאושרו לפני יום תחילתה של תכנית זו.</p> <p>א. מעל מפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעסוקה לרבות תעשייה עתירת ידע, תעשייה אלקטרונית, אחסון מידע טכנולוגי, תעשיות מתחכמות ובלתי מטרידות ושטחי לוגיסטיקה ואחסנה באישור היחידה לאיכות הסביבה. 2. מעבדות למחקר ופיתוח 3. מסחר 4. משרדים 5. מוסדות כספיים, גופים פיננסיים 6. מכללות מקצועיות וטכנולוגיות 7. שימושים ציבוריים 8. שרותי בריאות 9. שרותים רפואיים לרבות מרפאות, מכוניס, מעבדות ובלבד שלא תותר לינה בלילה 10. מבני תרבות 11. בילוי ופנאי 12. אולמי שמחות ומועדונים 13. הסעדה 14. אולמות תצוגה 15. מכוני ספורט וכושר, בריכת שחיה, ספא 16. ירידים ותערוכות <p>ב. בקומת קרקע וקומות המסד כל השימושים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ובנוסף:</p> <p>מרכז יבואן (מכירה/אחסנה ושרות לרכבים) אולמות תצוגה לרכבים, מתחמי טרייד אין ושטחים לירידים ותערוכות ושטחי אחסנה לרכב כחלק ממרכז היבואן לרבות מוסך ושירותי רכב, אולמות תצוגה לרכבים, מתחמי טרייד אין.</p> <p>ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל השימושים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת ובקומות הקרקע והמסד, ובנוסף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימושים נלווים למרכז היבואן, כגון: שטיפת רכבים, שטחים לוגיסטיים, שטחי אחסנה לרכבים ולחלפי רכב, מערכות טכניות. 2. חניה, שירותים נלווים לרכב כגון שטיפת רכבים, שטחים לוגיסטיים, שטחי אחסנה, מתקנים הנדסיים ותשתית.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומראה את עקרונות הבינוי. 2. המיקום הסופי של הבינוי וההעמדה ייקבע בהיתר הבנייה. 3. יותר שינוי בחלוקת השטחים בין המבנים ובמספר הקומות, עיצובם הסופי ייקבע בהיתר הבנייה. 4. יותרו קומת גלריה/ קומה חלקית/יציע אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו

4.1

תעסוקה

- לא יחושבו במניין הקומות ולא יהוו סטיה ממסדר הקומות הקבוע בתכנית.
5. יותר חיבור בין המבנים באמצעות קומת גשר אחת מעל קומה 9 בלבד.
 6. המרחק בין מגדל A לבין מגדל B לא יפחת מ-15 מטרים.
 7. גובה ה- 0.00 של המבנים ייקבע בהיתר הבנייה.
 8. עומק בתי הגידול מעל המרתף יהיה כ- 1.5 מ' במקומות המיועדים עבור נטיעות.
 9. גבהי הקומות ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי השימושים.
 10. ניתן יהיה להשתמש באלמנטים ארכיטקטוניים כגון קורות, תרנים אדריכליים ודומיהם, ובתנאי שלא יחרגו מהגובה המותר.
 11. יותר אלמנט אדריכלי אופקי בולט מחזית הבנין בצורת גגון, פרגולה או אלמנט עיצובי אחר. השטח המקורה מתחת לאלמנט, לא יחשב במניין שטחי הבנייה וחישוב התכסית.
 12. תותר בניית מרפסות כחלק מזכויות הבנייה המותרות. המרפסות יהיו משולבות במישור החזית.
 13. יותרו פיתוח הגגות של קומות המסד כחזית חמישית והשימוש בהם כחצר פעילה.
 14. תותר הקמת קיוסקים בחלקו הפנימי של המתחם, בתכסית ממוצעת של 30 מ"ר עבור כל קיוסק. כל קיוסק יהיה בקומה אחת, שה"כ 2 קיוסקים במתחם. לא ניתן יהיה להצמיד מבני קיוסקים לבינוי הכללי.
 15. בחלקו הפנימי של המתחם יש להותיר שטח בלתי מקורה בהיקף שלא יפחת מ 1.5 דונם לשהיית הציבור בו יותר שימוש לשטחי ריצוף וגינון, סככות צל, פרגולות, פסלים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים וספורט, מקום להעמדת שולחנות וכיסאות לשימוש מסעדות ובתי קפה צמודים וכל שימוש דומה.
 16. תתוכנן חזית מסחרית לעבר דרך אם המושבות כך שתיווצר דופן רחוב פעילה.
 17. יתוכנן ויפותח מעבר מונגש וישיר ברוחב שלא יפחת מ-7 מ' בהתאם לתיחום הסופי של זיקת ההנאה, להבטחת קישוריות הולכי רגל בציר צפון-דרום בין השצ"פ בדרך אם המושבות לבין רחוב התנופה.
 18. עפ"י הנדרש בתמ"א 1 יש להשאיר שטח חדיר למים בשיעור של לפחות 15% משטח המגרש.
 19. יותר מימוש התכנית במספר שלבים:
- א. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול תכנית שלביות לביצוע ותאפשר גמישות במימוש השלבים השונים.
 - ב. במידה והשלב הראשון המבוקש יכלול את מגדל A בלבד:
 1. יותר עד 4 קומות מרתף.
 2. גבהי קומות המרתף ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי חניה (כולל מתקני חניה), קונסטרוקציה, פריקה וטעינה, מערכות טכניות.
 3. חדר טרנספורמציה ימוקם בתת הקרקע בלבד, ככל שיהיה מופע עילי לחדר הטרנספורמציה הוא ישולב בינוי המבנה.
 - ג. בכל אחד מהשלבים יש לבצע ולאפשר את זיקת ההנאה להולכי הרגל בציר צפון-דרום בין השצ"פ בדרך אם המושבות לבין רחוב התנופה.
 20. תתאפשר הריסת מבנה המוסך הקיים כולו או בחלקו כפי שיפורט בתחום בקשה להיתר בניה.

מרתפים

ב

1. יותר עד 4 קומות מרתף.
2. גבהי קומות המרתף ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי חניה (כולל מתקני חניה), קונסטרוקציה, פריקה וטעינה, מערכות טכניות.
3. חדר טרנספורמציה ימוקם בתת הקרקע בלבד, ככל שיהיה מופע עילי לחדר הטרנספורמציה הוא ישולב בינוי המבנה.

4.1	תעסוקה
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בגימור חזיתות המבנים יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים: אלומיניום, זכוכית ואבן. כל שינוי/תוספת לחזיתות יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים של הבנין.</p> <p>2. כל החומרים יעמדו בתקני הבניה המתאימים בדרישות כיבוי אש ובטיחות.</p> <p>3. יותר שימוש בטון חשוף ובתנאי שיעובד בצורה אדריכלית ובחזות של חומר גמר.</p>
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. שימושים מושכי קהל, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי מסחר ישולבו ככל הניתן בקומת הקרקע ויחשפו לחזית המרחב הציבורי כך שתיווצר דופן רחוב פעילה.</p> <p>2. חומרי הריצוף והתאורה יהיו אחידים באופן המבטיח המשיכות ורציפות למרחב הציבורי.</p> <p>3. רמפות כניסה ויציאה של החניונים התת קרקעיים כולל מישור סיום הרמפה יהיו בתחומי המגרש ולא יקטעו את רציפות המדרכות.</p>
ה	<p>תנועה</p> <p>1. פריקה וטעינה יוסדרו בתחומי המגרש בקומת המרתף.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>3. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>4. שינויים בהסדרי תנועה וחניה שיאושרו ע"י אגף התנועה, לא יהוו סטייה מתכנית זו.</p> <p>5. מיקום הכניסות והיציאות של כלי רכב לחניון כפי שמוגדר בנספח התנועה הינו עקרוני, מיקומן הסופי יקבע בהיתר הבנייה. בכל מקרה רמפות כניסה ויציאה של כלי רכב לא ימוקמו בסמיכות לזיקת ההנאה.</p> <p>6. תותקן תשתית להצבת מתקני טעינה חשמליים ב 100% מהחניות. 30% מהחניות יכילו עמדות טעינה לרכב חשמלי. הכל בהתאם למדיניות העיריה.</p> <p>7. חניות אופניים ימוקמו בחדר סגור וגם בקומת קרקע/מפלס הרחוב.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% 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						גודל מגרש מוחלט
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					
(6)	(6)	(6)	(6)	4	40 (5)	137 (4)	60	34673 (3)		27534 (2)	61188 (1)	10198	101	תעסוקה	תעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- יותר ניוד של עד 10% שטח עיקרי ושירות שמעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך.
- יותר ניוד של זכויות בנייה בין השימושים השונים כל עוד שטחי המסחר לא יעלו על 20% מסך זכויות הבניה.
- סך זכויות הבניה כוללים שטחי מרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- מתוכם עד 1,500 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר.
- 45% מהשטח העיקרי.
- בהתאם להוראות תכנית פת/2200, זכויות הבניה יכללו שטחי שירות בתת הקרקע של עד 200% משטח המגרש בנוסף לשטחי חניה.
- 152.35 מ' גובה אבסולוטי. כולל קומת קרקע ומתקנים טכניים.
- כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
- קווי בניין כמופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. אישור אדריכל העיר לנושאי בינוי ופיתוח.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי לתאום ואישור היחידה הסביבתית העירונית. הדו"ח יפרט את מכלול ההשפעות הסביבתיות של תכנית המבנה על סביבתו ושל הסביבה על המבנה בתיאום עם היחידה הסביבתית ובין השאר:
 - א. דו"ח אקוסטי סביבתי למניעת רעש מפעילות הצפויה במתחם ומתקנים אלקטרו מיכניים.
 - ב. פעולות ומתקנים למניעת מפגעי אוויר מפליטות מנדפי מטבחים, גנרטורים, חניון תת קרקעי, פליטות מנועים ממוסך ותאי צבע, מניעת ריחות מחדרי אשפה, מטבחים ומוסך. הדו"ח יפרט את כל ארובות הפליטה בתכנית ואת מתקני קדם טיפול בפליטות.
 - ג. פתח אוורור חניונים תת קרקעים - במרחק מינימלי של 15 מ' מפתחים וחלונות של המבנה ומבנים סמוכים ומאזורי שהייה של בני אדם, והמלצות בדבר שילוב פתרון של רפפות/ ספסל על הפתח, וכן צמחייה ליד פתחי האוורור לספיגת הפליטה. יוצג מידע על מס' החלפות אוויר, גלאי CO וכו'.
 - ד. שמירת מרחק של 50 מ' בין פתחי הארובות על הגג של מנדפי מטבחים לבין פתחים במבנים סמוכים. במידה והמרחק יהיה קטן מטווח זה יש לאשר זאת מול האגף לאיכות סביבה בעירייה.
 - ה. מסקנות דו"ח התייעלות אנרגטית במסגרת הסמכה לבנייה ירוקה, כפי שיאושרו על ידי היחידה הסביבתית.
 - ו. התייחסות לגגות המבנה: כחזית חמישית, כגגות כחולים.
 - ז. הצגת הכנה למערכת פוטוולטאית.
 - ח. המלצה על חיפוי המבנה וזיגוג מחומרים מונעי סינוור.
 - ט. אמצעים למניעת זיהום מי נגר ממשטחי תפעול, חדר פסולת ומוסך.
 - י. הצגת אומדני הפסולת הצפויים בכל מבנה בתוכנית, אמצעי האצירה והטיפול בפסולת הצפויה לפי זרמיה השונים, מיקום חדרי הפסולת ואזורי האצירה, אופן חיבורם לרשת הביוב ובהתאם להנחיות הרשות ודרישותיה למניעת כל מפגע סביבתי, חזותי ובריאותי.
3. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים.
4. קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחי להקמת עגורנים ולהתקנת סימון יום ולילה לבטיחות טיסה.
5. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. בקשות להקמת עגורנים יש להפנות לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית ואין וודאות כי בקשה זו תאושר. עגורן יסומן בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
6. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה בדוא"ל. יש לוודא קבלת ההודעה במדור.
7. גובה מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 210 + מטר מעל פני הים.
8. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית.
9. תנאי להיתר בניה יהיה אשור המשרד להגנת הסביבה / האגף לאיכות הסביבה שאין יותר דרישות מהקרקע NEA.
10. תנאי להיתר בניה הינו ביצוע מודל רוחות CFD והצגת אלמנטים אדריכליים למיתון רוחות במידה ותימצא חריגה מקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה למהירויות רוח.

עיצוב אדריכלי	6.2
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופתוח אדריכלי למתחם. התכנית תקבע הוראות מחייבות לעניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב. 2. כניסות למגרש והסדרי תנועה, הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי איוורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון מונוהדפסה 29 תכנון זמין מונה הדפסה 29 3. שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 3. הטמעת/פירוט אמצעים למיתון רוחות ככל שיידרש. 	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.3
<ol style="list-style-type: none"> 1. מספר הקומות הינו כמופיע בנספח הבינוי ובסעיף 5. 2. על תחום התכנית חלות הגבלות הבניה לגובה הנובעות מתקנות רשות התעופה האזרחית ומהוראות משרד הבטחון. 3. דרישות רשות התעופה האזרחית: א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 4. דרישות מערכת הבטחון: א. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L 864 - בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה. 	



ניהול מי נגר	6.4
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכת התיעול. 3. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים. 4. על פי העקרונות והנפחים המופיעים בנספח הניקוז לתכנית זו מומלצת השהייה של מי נגר על גבי הגגות. תכנון פתרונות השהייה חליפיים יתאפשר בשלבי התכנון המפורט ובלבד שישמור נפח מי הנגר המושהה. לא יותר חיבור ניקוז הגגות ישירות למערכת הניקוז העירונית. 5. 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 השהייה. 6. במידה ויש חשש לזיהום מי נגר בתחום התכנית על הזים לקבל אישור משרד הבריאות לטיפול במי הנגר. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת התשתיות העירונית לפתרון הניקוז. 8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו התייחסות רשות המים לצורך באמצעים להחזרה וחלחול מי הנגר למי התהום. 9. חצרות המבנים יתוכננו להשהיית כמות המשקעים בשטחי הגינון. תותר הזרמת עודפי הנגר 	



ניהול מי נגר	6.4
<p>לשצ"פ הגובל לצרכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית. בקשה להיתר בניה תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצרות אשר יבטיחו כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת הפיתוח סביב המבנים.</p> <p>10. 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.</p> <p>11. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גננית.</p> <p>12. אין לאפשר מתקני החדרה באזורי קרקע מזהמת לצורך חלחול.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>1. אקוסטיקה:</p> <p>א. לא תותר הצבת מתקנים וציוד על הגג בצורה גלויה אלא בקומות טכניות או במסתורים אקוסטיים.</p> <p>ב. השטח הטכני בקומה הטכנית העליונה יהיה סגור ומוסתר בארבע חזיתות ופתוח לשמיים, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</p> <p>ג. מפלסי הרעש במרחק 1 מ' מפתחי האוויר של החניונים לא יעלה על 65 דציבל.</p> <p>ד. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי, על פי דרישות האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>2. מקורות זיהום אויר וריח:</p> <p>א. שמירה על איכות האוויר בחניון: 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>ב. יינתנו פתרונות לפליטות של מקורות ריח וזיהום אויר על הגגות ככל שניתן ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. פתרונות למניעת זיהום אויר יינתנו על הגג העליון.</p> <p>ד. החצר התפעולית תתוכנן בתת הקרקע או במבנה סגור.</p> <p>3. קרינה אלמ"ג:</p> <p>באזורים המיועדים לשהיית בני אדם ינקטו אמצעים להימנעות מחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.</p> <p>4. חדר שנאים:</p> <p>יהיה תת קרקעי בתיאום ובאישור חברת החשמל.</p> <p>5. גנרטור:</p> <p>א. פתח ארובת פליטה של הגנרטור יהיה בגג עליון. יישמר מרחק של 50 מ' בין פתחי ארובת הגנרטור לבין פתחים במבנים סמוכים. הגנרטור יופעל בחרום ולצורכי תחזוקה בלבד.</p> <p>ב. לצורך אישור שעות ההפעלה יש להציג את שעות הפעילות לצרכי תחזוקה וצפי חרום במהלך השנה, כמו כן יוצג חישוב עבור גובה ארובת הגנרטור וכל הנדרש בהתאם לתנאים שייקבעו על ידי האגף לאיכות סביבה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. יש לוודא שאין הפרעה לזרימת האוויר במוצא פתח פליטת הגנרטור. הגנרטור ישרוף סולר דל גופרית לתחבורה.</p> <p>ד. הגנרטור יעמוד בתקינה האירופאית המתקדמת ביותר. היזם יגיש תצהיר חתום כי הוא עומד בדרישה זו.</p> <p>ה. במידה ויהיו תלונות משכנים, היזם/ המחזיקים בנכס יידרשו לטפל בכל מטרד של ריח ו/או</p>	



6.5 איכות הסביבה	6.5
<p>עשן כתוצאה מפעילות הגרטור כולל התקנת מתקני הפחתה והגבהת ארובה. 6. פסולת מוצקה:</p> <p>תשתיות המאפשרות הפרדת פסולת בכל השימושים ובכל הפרדה בין פסולת ביתית לפסולת תעשייתית ופסולת אינרטיית והפרדה לשימוש חוזר של פסולת בנייה והריסה על פי מדיניות העיריה בנושא זה. 7. פסולת נוזלית:</p> <p>א. מיכלי שמן חדש/משומש ממוסך - המיכלים יהיו סגורים, ויחוברו למערכות שאיבה ישירות מהמיכל לעמדות העבודה דרך צנרת עילית. ב. שפכים שמקורם מתהליכי טיפול ותיקון רכבים כמו שמן ונוזלי קירור משומשים - יאוחסנו במיכלים ייעודיים ויסולקו לאתר מורשה. ג. במידה ותתוכנן עמדת שטיפה לרכבים 80% ממי השטיפה יועברו למיחזור, מתקן השטיפה יחובר למפריד דלק/מים. ד. מי ניקיונות רצפה משטחי המוסך יפונו לאתר מורשה לטיפול בחומ"ס. 8. עבודות ההקמה:</p> <p>יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקווה ובעמידה בדיני איכות הסביבה. 9. שילוב אנרגיה מתחדשת:</p> <p>בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי שלא יפחת מ KWP 1,398,906.</p>	
6.6 בניה ירוקה	6.6
<p>1. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות. 2. 40% לפחות משטח הגג הפנוי ממערכות ומתקנים יהיה מגונן. 3. יש לעשות שימוש בחומרים וטכניקות להפחתת ספיגת חום ולהפחתת אי החום העירוני. ניתן לשלב צמחיה במעטפת, להפחתת אי החום העירוני. 4. במבנה ישולב ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים - בהתאם לתוצאות בדיקת פוטנציאל ייצור חשמל מתאים פוטו וולטאים או ממקורות מתחדשים אחרים. 5. יש לנטוע עצים בוגרים במגרש. 6. יש לשאוף למקסימום פיתוח ירוק במגרש על פי המתווה הבא: בשטחים שאינם חניה ינטע עץ בוגר אחד לכל 75 מ"ר.</p>	
6.7 שמירה על עצים בוגרים	6.7
<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> <p>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. 5. עבור עצים 14, 15 תכנון המרתפים באופן שאינו חודר את רדיוס השימור ומאפשר את שימורם - ייקבע בשלב היתר הבנייה.</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>1. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר יפוננו לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה. 2. הבינוי יכול תשתית המאפשרת הפרדת פסולת לשימושים שבתחומו בהתאם לצורך.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.9</p>
<p>תותר כניסת משאיות למגרש הפרטי לצורך פינוי אשפה. אופן פינוי האשפה יעשה בהתאם להנחיות אגף התברואה העירוני.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. תירשם זיקת הנאה במפלס הכניסה הקובעת למעבר הולכי רגל בתא שטח 101 כמסומן בתשריט. 2. תתאפשר גמישות במיקומה הסופי של זיקת הנאה ובלבד שזיקת הנאה תמוקם בתחום מרכז התכנית ותהווה יחידת קישור רציפה וישירה בין השצ"פ בדרך אם המושבות לבין רחוב התנופה. 3. רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ- 7 מ'. לא תותר בניה מעל השטח המסומן למעט קומת גשר אחת מעל קומה 9 בלבד כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק 5. 4. בתחום זיקת הנאה יתאפשרו מעבר תשתיות, קירווי חלקי כדוגמת אלמנט הצללה, אלמנט אדריכלי או גשר וכיוב'.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית כגון צינורות ביוב ומים ראשיים וכי"ב יהיו תת קרקעיים 2. כל הבניינים יחוברו למערכת הביוב. 3. תהא הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מי שתיה לבין מערכות אספקת מים לצרכים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: מערכות כיבוי אש, קווי ייצור, גינון וכד'), ובצוע הפרדה על ידי התקנת אביזרים מונעי זרימה חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות. 4. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב היחידה הסביבתית ברשות המקומית ומשרד הבריאות, ועל פי חוק. 5. קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יתבצע במתקנים בתחומי המגרשים המייצרים לפני החיבור למערכת המרכזית. ביצוע קדם טיפול מחוץ לתחומי המגרשים מותנה באישור תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 6. פתרון הקצה לשפכים להתמודד עם העומס הנוצר כתוצאה מתוספת השפכים הצפויה יסומן בתכנית. 7. היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.12</p>
<p>קווי ומתקני חשמל: א. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. ב. מיקום חדרי השנאים במתקנים תת קרקעיים ובתחום המגרש. ב. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל: תנאי להוצאת היתר יהיה בתיאום ובאישור חברת חשמל והתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.13</p>
<p>שינוי קווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית, תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון</p>	

6.13	סטיה ניכרת
והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002	

6.14	הפקעות ו/או רישום
<p>1. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.</p> <p>2. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, אשר כלולים בתכנית מפורטת זו לאיחוד וחלוקה מחדש, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה 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 לצרכי 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.</p> <p>השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>4. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית מפורטת זו לאיחוד וחלוקה מחדש, יירשמו על שם עיריית פתח תקוה במסגרת רישום הליך האיחוד והחלוקה על פיה.</p>	

6.15	כתב שיפוי
<p>היזום 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.</p> <p>לא יצאו היתרי בניה מכח תוכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

<p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p>
