

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0892463

מתחם אודיס - קרית אריה , פתח תקוה

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 במתחם התעסוקה בחלק הצפון מערבי בעיר פתח תקווה . כיום, על שטח המגרש קיים מפעל אודיס המשמש לפיתוח, תכנון, ייצור, הקמה ותפעול של מערכות טיפול, סינון ומחזור מים ושפכים.

מטרת התכנית הינה להעצים את אזור התעסוקה, כמוקד המשלב פנאי, תרבות וצרכנות בעיר. במתחם מתוכננים מגדלים בני 30 קומות מעל מסד תעסוקה ומסחר, במרכז המתחם ישנה כיכר פנימית המאפשרת מעבר מרחוב מרטין גהל ממערב לשצ"פ המתוכנן ממזרח. הכיכר מאפשרת פעילות של מסחר, פנאי ושהייה עבור באי ומשתמשי המתחם.

התכנית מוסיפה זכויות וגובה בהתאם לתכנית המתאר לאזור התעסוקה קרית אריה פת/2200.



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 **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מתחם אודיס - קרית אריה , פתח תקוה

מספר התכנית 410-0892463

14.986 דונם

1.2 שטח התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

186201 קואורדינאטה X

667328 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מפעל אודיס באזור התעשייה קרית אריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קרית אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6640	מוסדר	חלק	156	

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
06/05/2020		5688	8843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0411132. הוראות תכנית 410-0411132 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	410-0411132
23/12/1993		1393	4178	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241 א ממשיכות לחול.	החלפה	פת/ 1241 א
14/05/1992		3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	החלפה	פת/ 2000
11/06/1995		3682	4312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 /10 ממשיכות לחול.	החלפה	פת/ 2000 /10
11/02/1997			4490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 2000 /ד ממשיכות לחול.	החלפה	פת/ מק/ 2000 /ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רן בלנדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רן בלנדר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 56 29/08/2022	שי אלדד	22/08/2022	31	1: 1	מנחה	בדיקת הצללה
לא		15: 47 01/03/2023	רן בלנדר	14/02/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	12: 41 29/08/2022	שמעון צוק	10/10/2021	1	1: 200	מנחה	ניהול מי נגר
לא		10: 05 12/01/2022	שמעון צוק	24/10/2021	1	1: 200	מנחה	ניהול מי נגר
לא		09: 12 04/05/2022	ברוס לוין	29/03/2021	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	טבלת עצים	10: 25 26/02/2023	צביקה פרליס	15/02/2023	2	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	צילומי עצים	10: 26 26/02/2023	צביקה פרליס	15/02/2023	4	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	10: 24 26/02/2023	צביקה פרליס	15/02/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 25 26/02/2023	צביקה פרליס	15/02/2023		1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מחייב חלקית - מחייב לעניין מיקום כניסות/יציאות למתחם בלבד	14: 23 12/03/2023	דן קשינסקי	12/03/2023	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח מים וביוב	17: 14 14/02/2021	ולי אנטוני	01/02/2021	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	פרשה טכנית	10: 42 17/03/2021	ולי אנטוני	17/02/2021	9	1: 1	מנחה	תשתיות
לא		11: 34 11/02/2021	רן בלנדר	27/08/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		אודיס אביזרי השקייה (2002) בע"מ	פתח תקוה	גהל מרטין	8	03-9258500	03-9258500	Dani@odisfiltering.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית אריה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אודיס אביזרי השקייה (2002) בע"מ	פתח תקוה	גהל מרטין (1)	8	03-9258500	03-9258500	Dani@odisfiltering.com

(1) כתובת: קרית אריה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון בלנדר		רון בלנדר אדריכלות חפ 514063890	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		034519555		ran@blander.co.il
	יועץ סביבתי	שי אלדד		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972	03-7369972	shay@amphibio.co.il
	יועץ תשתיות	ולי אנטוני	901023	א.ח. תכנון ויעוץ הנדסת מים בע"מ	בני ברק	כנרת	8	03-5706582	03-5706580	valy@ah-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	ברוס לוין	19838	ק.ס.מ. אדריכלים	פתח תקוה	יגיע כפיים	21	03-9214510	03-9214510	bruce@ksm-a.com
	מודד	פוגל משה	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות בע"מ	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	03-5796689	office@mfogetel.co.il
	אגרונום	צביקה פרליס		אומדה - שמאות מקרקעין וחקלאות	רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@gmail.com
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה	פתח תקוה	(1)		03-5739754		office@hydrology.co.il
	יועץ תחבורה	דן קשינסקי	29897	אר-דן תחבורה	תל אביב-יפו	אלון יגאל	159 א	03-6959771	03-6958427	dank@ardan.co.il

(1) כתובת : נביטים 10 פתח תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

מטרת התכנית הינה תפיתוח והעצמת בינוי בהתאמה לעקרונות תכנון לתכנית המתאר קרית אריה פת/2200, 410-0411132, לעניין שימושים וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התאמת עצימות הבניה ל- 400% בהתאם תכנית המתאר קרית אריה פת/2200.
2. הגדרת שטחי שירות של כ-45% מהשטח העיקרי בהתאמה לתכנית המתאר קרית אריה פת/2200.
3. קביעת הוראות בניה למגדלי תעסוקה בני 30 קומות.
4. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	100
חזית מסחרית	תעסוקה	100
להריסה	תעסוקה	100

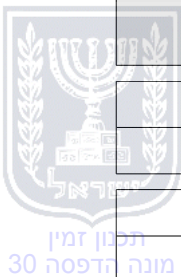
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	14,986	100
סה"כ	14,986	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	14,986.52	100
סה"כ	14,986.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(1) שימושי תעשייה לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה ואחסנה שאינם גורמים מפגעים בסביבתית, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שירותי בריאות ושירותים רפואיים, אולמי שמחות ואירועים.</p> <p>(2) שימושי תעסוקה, משרדים, מוסדות בריאות, שרותיים רפואיים, ספורט, כושר, מבני תרבות, בילוי ופנאי.</p> <p>(3) שימושי מסחר, מסעדות, בתי קפה, חנויות לסוגיהן, פארמים.</p> <p>(4) שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(5) שטחי חניה, אחסנה, שטחי שירות, חדר עגלות ואופניים, חדרי דואר, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדרי גנרטור, חדרי טרפו, וכל שטח משותף לרווחת עובדי ומשתמשי המתחם.</p> <p>(6) רחובות, דרכים, קוי תשתיות ותקרקעיים ותשתיות לתמוכה בשימושים המותרים, תחנות תדלוק, מתח"מ וכו'.</p> <p>(7) לא יותרו שימושיים הכוללים שינה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח 100, יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>(1) קומת קרקע מסחרית:</p> <p>א) יותרו קומת גליה/יציע ו/או קומות חלקיות כחלק מסך השטח המותר לבניה. קומות אלה לא ייחשבו במניין הקומות ולא יהוו סטייה ממספר הקומות הקבוע בתכנית.</p> <p>ב) מעל קומת המסחר יוקמו מגדלים בגובה של עד 30 קומות בשילוב מסד תעסוקה עד 4 קומות.</p> <p>ג) חזית המסחרית תפנה גם כלפי פנים המתחם בהתאם לתכנית הבינוי.</p> <p>(2) מעל קומות המסד יוקמו גגות ירוקים עבור משתמשי ובאי המגדל והמתחם. הגגות ישמשו לפעילות פנאי, כושר, שהייה וגינות ירק וכו' וכן שימושיים טכניים במידה וידרשו.</p> <p>(3) 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>(4) גובה הקומות:</p> <p>קומת הקרקע תהיה עד 8 מ' ברוטו.</p> <p>גובה קומת משרדים תהיה עד 4 מ' ברוטו, יהיה ניתן לאשר קומות כפולות עם חלל כפול לטובת שימושים נדרשים.</p> <p>גובה קומה טכנית יהיה עד 6 מ' ברוטו.</p> <p>(5) פיתוח:</p> <p>בכיכר המרכזית במרכז המתחם יתאפשרו מעברים לאורך החזית המסחרית והכניסות ללובאיים, יתאפשרו אלמנטי הצללה, פיתוח, בריכות אקולוגיות, אזורי פעילות ופנאי ושטחים לטובת פעילות מסחרית כגון: הסעדה וברים.</p> <p>(6) יתאפשר מעבר מרחוב מרטין גהל ממערב, לכיוון השצ"פ העתידי ודרך השירות המתוכננים ממזרח.</p> <p>(7) מערכות המיזוג יהיו בקומות טכניות סגורות.</p>

4.1	תעסוקה
	<p>8)תתאפשר מעלית לשימוש אופניים מקומת הכניסה למרתפים.</p> <p>9) היתר הבניה למבנים יהיה ברוח המתואר בנספח הבינוי. נספח הבינוי כולל את תצורתם הכוללת של המבנים.</p> <p>10) התכנון יותאם לפארק הליניארי המתוכנן, החזית המסחרית הפעילה לכיוון הפארק תהיה רציפה ותתאפשר אליה גישה ישירה מכיוון הפארק הליניארי ללא גדרות וחסימות לתועלת המשתמשים בפארק.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1) יהיה ניתן לבנות מרתפים בגבול מגרש. בתנאי השארת שטחי חלחול בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>2) בקומות המרתף תותר הקמת גלריות לחניה / אחסנה / שטחי שירות ושטחים טכניים, בהפרש שבין קומת הקרקע לקומת החניה הכפולה.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. תתאפשר זיקה למעבר הציבור בפנים המתחם ברוחב של לפחות 7 מ' מרחוב מרטין גהל לכיוון הפארק הליניארי ממזרח. הזיקה תכלול רצועות גינון משני צידיה (1.5 מ' מכל צד)</p> <p>ב. שינוי מיקום או רוחב הזיקה לא יהווה סטיה ניכרת לתכנית זאת ויתאפשר בהתאם לתכנית מפורט כל עוד שישמר המעבר מרחוב מרטין גהל לשצ"פ והזיקה תהיה ברוחב של 7 מ' לפחות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי
(3)	(3)	4	30 (2)	127 (1)	60	79422	38220	25101	54321	14986.5	100	תעסוקה	
						7500		1875	5625		100	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:

- יהיה ניתן להמיר עד 15% שטחים ממחסר לתעסוקה לצורך גמישות בינוי המסד המסחרי
- יהיה ניתן להמיר עד 2000 מ"ר משטחי התעסוקה למסחר לצורך גמישות בינוי המסד המסחרי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גובה 127 מ' מעל פני הים. לא כולל תרנים, אנטנות וכד'.
- לא כולל קומה טכנית.
- בהתאם לתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>א. תקן החניה תהיה בהתאם לתקן תקף בעת הוצאת היתר בניה. ב. החניה תהיה תת קרקעית. ג. פתרונות פריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים או סגורים בתוך מבנה. ד. כניסות ויציאות למתחם יהיו מרח' מרטיץ גהל בלבד. ה. מיקום כניסות ויציאות למרתפי החניה יהיו כמסומן בנספח התנועה. ו. רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת קרקעיים לא יקטעו את רציפות המדרכות. ז. תותקן תשתית להצבת מתקני טעינה חשמליים ב 100% מהחניות. 30% מהחניות יכילו עמדות טעינה לרכב חשמלי. הכל בהתאם למדיניות העיריה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה עפ"י ת"י 5281 לפחות ל 2 כוכבים ובנייה בר קיימא ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפה לאותה העת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. נפח נדרש לטיפול על פי תמ"א 1, לפי עובי גשם יומי של כ- 150 מ"מ/יום ובהתאם למקדמי הנגר ע"פ התכנון האדריכלי המפורט. 2. יוקצו איזורים לטיפול במי גשמים אשר בהם יותקנו מערכות המשלבות השהיה, איגום וחלחול לקליטת מי הנגר משטחי הגגות ופתרונות ירוקים למרחב העירוני בהתאם לנספח ג' בנספח ניקוז המצורף במסמכי התכנית. 3. מי הנגר מכלל שטח המגרש יופנו על ידי שיפועי קרקע, תעלות, קולטנים, צינורות תת"ק וכו' לעבר האיזורים המיועדים לטיפול במי נגר. 4. מומלץ לבצע מדידה של קווי הניקוז העירוניים ברחובות המקיפים את המתחם ולבחון את כושר ההולכה שלהם ביחס לכמויות הנגר הצפויות - בשלב התכנון המפורט. 5. יש לתכנן קו גרוויטציוני להוצאת עודפים בזמני סופות קיצון מכל איזור ייעודי לטיפול במי גשמים. 6. יש ליצור קו רכס בתחילת רמפות ירידת הרכבים למרתפים ע"מ למנוע זרימה של מים מהרחוב לעבר המרתף. 7. רום בנייה מיני של המבנה ורום כניסות למרתפים יתוכננו למפלסים הגבוהים מ- 12.5 + מ'. 8. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני. 9. אין לתעל מי נגר אל מערכות הביוב. 10. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכת התיעול. 11. 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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 4. יש לנטוע עצים בוגרים במגרש.</p>	<p>6.4</p>



6.5 אקוסטיקה	6.5
<p>א. מפלסי הרעש מכלל המערכות לא יחרגו מהמפלסים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990, כלפי המבנים בתחום התכנית וכלפי שימושים רגישים שבסביבה.</p> <p>ב. ליצירת אקלים אקוסטיים במבנה התעסוקה יש לבצע חלונות עם כושר בידוד אקוסטי. בשלב ההיתר ייקבעו פרטי החלונות בתאום אגף איכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ג. תנאי להיתר יהיה הגשת מסמך אקוסטי שינתח את הפרויקט וסביבתו ויתן פתרונות למקורות הרעש.</p> <p>ד. תותר הצבת מתקנים על הגג העליון בתנאי שהמעקה של הגג יהיה גבוה באופן ניכר מבמתקנים והם יעמדו ב 35 דציבל בגבול הגג. לחילופין הם יהיו סגורים במבנה.</p> <p>ה. במרחק 1 מ' מפתחי אורורר החניונים הרעש לא יעלה על 65 דציבל.</p>	



6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	



6.7 תשתיות	6.7
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי סטנדרטים המקובלים בתאגיד לוד ובאישור התאגיד, מהנדס העירייה ומשרד הבריאות. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחה שמערך הביוב המוצא מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית. 3. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז. 4. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית. 5. מערכת ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע, בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן. 6. רום מגרשים ייקבע בתכנון מפורט בהתאם לפתרון הביוב המוצע בנספח הביוב. 7. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות של תאגיד המים. 8. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. 9. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התע"א-2011, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. 10. הספקת מים לצרכים סניטאריים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות. 11. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטאריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב היחידה הסביבתית ברשות המקומית ומשרד הבריאות, ועל פי חוק. 12. 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. 13. פתרון הקצה לשפכים להתמודד עם העומס הנוצר כתוצאה מתוספת השפכים הצפויה יסומן בתכנית. 14. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכות התיעול. 	



	תשתיות	6.7
	<p>15. היתר הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה.</p>	
	איכות הסביבה	6.8
	<p>1. יש להציב את מערכת המיזוג בקומות טכניות סגורות. 2. על מנת להתמודד זרימת הרוחות ניתן למקם משברי רוח חיים או מבונים כגון מעקה זכוכית גבוה, גוונים, מעקה מצמחייה חיה ונטיעת עצים. 3. לא תותר הצבת מתקנים על הגגות בצורה גלויה אלא בקומות טכניות סגורות. 4. תנאי להיתר בניה יהיה אשור המשרד להגנת הסביבה שאין דרישות נוספות לבדיקות זיהום הקרקע. 5. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי לאשור האגף לאיכות הסביבה. המסמך יכלול פתרונות למניעת רעש וזיהום אויר מהפרויקט לסביבה וכן פתרונות לשפכים תעשייתיים. 6. במידת האפשר ובכפוף לתכנון הנדסי מפורט יינתנו פתרונות למניעת זיהום אוויר על הגג העליון. 7. לפחות 20% משטח הגג הפנוי ממערכות ומתקנים יהיה מגונן או עבור תאים פוטו וולטאיים לצורך הפחתת אי החום העירוני. יהיה ניתן לשלב גינון / תאים אלו כקירוי למערכות הטכניות. 8. יש לעשות שימוש בחומרים וטכניקות להפחתת ספיגת חום ולהפחתת אי החום העירוני. 9. יש לתכנן הצללה וצמחיה. יש להתאים את הפיתוח למשבר האקלימי. 10. תנאי להפקדה יהיה בדיקת פוטנציאל ליצור חשמל מאנרגיות מתחדשות על פי מתווה המשרד להגנת הסביבה. 11. תנאי להיתר בניה יהיה הטמעת מקורות אנרגיה מתחדשת בפרויקט בהתאם לבדיקת הפוטנציאל. 12. תנאי להפקדה יהיה אשור הסקר ההיסטורי+תוכנית הדיגומים. 13. א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור של משרד להגנת הסביבה ששטח השצ"פ הסמוך ממזרח נקי מזיהום קרקע ו/או בזמן החלטת הרשות לפיתוח השצ"פ. ב. בכל מקרה, עם פינוי שטח השצ"פ, המפעל יפעל לקבל את אשור המשרד להגנת הסביבה לכך שהקרקע נקיה מזיהום 14. הגשת הבקשה להיתר להקמת מתקני ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים תיעשה בהינף אחד ובמסגרת הבקשה להיתר הבנייה של המגרש. 15. הבקשה להיתר בניה תכלול מפרט טכני הכולל פירוט ההספק המותקן של מערכת ייצור האנרגיה ממקורות מתחדשים, מיקומה המחייב על המבנים וחישוב תפוקת החשמל . השנתית שלה, אשר לא יפחת מיעד י ייצור האנרגיה המפורט בטבלה 11 בנספח פוטנציאל ייצור אנרגיה מתחדשת. 16. ניתן למקם את המערכות בכל חלוקה המתאימה לצרכי התוכנית ובלבד ש ייעדי הייצור אינם נמוכים מאלו המצוינים בטבלה 11 בנספח פוטנציאל ייצור אנרגיה מתחדשת. . יודגש, כל מערכות ייצור האנרגיה יכולות להיות באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית, או תוך שימוש בטכנולוגיות אחרות לייצור ממקור רות מתחדשים. 17. על אף האמור בסעיף ג' וד' לעיל, רשאי מוסד התכנון לקבוע בתכנית עיצוב אדריכלי הוראות עיצוביות או הנדסיות שיאפשרו מימוש של מלוא יעדי הייצור. מצא מוסד התכנון כי הוטלו הגבלות פרטניות על מגרש/משטח המונעות עמידה ביעד הייצור, רשאי מוסד התכנון לצמצם את היקף הייצור הנדרש בהתאם למגבלות ויפרט זאת בהחלטתו, לא לפני שבחן העברת החובה כאמור למשטחים סמוכים בתחומי התכנית ומבלי שפחת יעד הייצור המצטבר מ- 90 % מהיעד המחייב בסעיף א' או בטבלה 11 לעיל.</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.8 איכות הסביבה</p> <p>18. רשאי מוסד התכנון לאשר הקמת מערכות לייצור אנרגיה מתחדשת בהיקף שיאפשר ייצור מוגבר מעבר ליעד הייצור המחייב לאותו משטח/חזית, תוך הפחתת היקף הייצור במשטחים האחרים, כך שהיקף הייצור הכולל לפרויקט לא יפחות מיעד הייצור המצרפי שלהם ("ניוד יעדי ייצור")</p> <p>19. שטחים מתחת למערכת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים המותקנת על גג מבנה לא יחושבו במניין שטחי הבנייה של המבנה, הנדרשים בזכויות, או ייקבעו כשטחי שירות.</p> <p>20. מערכת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים המותקנת באופן אופקי על גבי החזית לא תחושב כחורגת מקו הבניין ולא תיכלל בחישוב השטח הבנוי כקצה הקיר החיצוני.</p> <p>21. מתקן סולארי יוקם על גג מבנה ולא יחרוג מגובה של 3 מטרים מעל הגובה המקסימלי המותר של המבנה.</p>
	<p>6.9 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה, יהרסו על חשבון וע"י מבקש ההיתר כתנאי להוצאת היתר בניה לתכנית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.10 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> <p>ה. השילוט יהיה מעוצב ובשפה אחידה. פרטי השילוט, גודל ומיקומם יוגשו כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ו. עיצוב המבנה יהיה בתיאום ואישור אדריכל העיר</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.11 סביבה ונוף</p> <p>1. עבודות ההקמה: יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקווה ובעמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>2. מקורות זיהום אויר וריח: כחלק מהתכנון יוגשו פתרונות למניעת זיהום אויר 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>3. אקוסטיקה: 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>4. קרינה אלמ"ג: 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>6.11 סביבה ונוף</p>	<p>6.11</p>
<p>5. פסולת מוצקה : א. תשתית מאפשרת הפרדת פסולת בכל השימושים שבתחומן. ב. הקצאת שטח לנגישות רכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני. 6. 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 שיידרש. 7. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה" הוא קבלת רישיון לפי פקודת היערות. 8. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה" הוא קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים בתא השטח.</p>	
<p>6.12 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. ג. חדרי טרפו יהיו תת קרקעיים כל מופע עילי ישולב כחלק אינטגרלי במסת הבינוי העיקרית והפיתוח. ד. תנאי להוצאת היתר יהיה בתיאום ובאישור חברת חשמל והתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.13 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.13</p>
<p>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.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן תוקף לתוכנית</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאי למתן תוקף התכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות לפינוי הדרך והשצ"פ הגובלות בתכנית מכיוון מזרח. 2. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור נספח בינוי ופיתוח לפארק הליניארי, בהתאם להנחיות תכנית פת/ 2200.</p>	
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור אגף איכות הסביבה.</p>	
<p>6.16 כתב שיפוי</p>	<p>6.16</p>
<p>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 תקוה בגין הכנת התוכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תוכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>	
<p>6.17</p>	<p>6.17</p>
<p>היטל השבחה הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.</p>	



תכנון זמין
 מונה הדפסה 30



תכנון זמין
 מונה הדפסה 30



תכנון זמין
 מונה הדפסה 30

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

א. תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא הוצא היתר בניה של לפחות 30% מזכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו תוך 4 שנים מיום אישורה או שפג תוקפו של היתר שניתן, והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוצאו.

ב. תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא בוצעו בפועל לפחות 50% מזכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו תוך 10 שנים מיום אישור התכנית. זכויות הבניה הנותרות יתכלו ויחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוקצו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30