

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-1027440

בית אמות פלטיניום 2 פת/מק/2200/41



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005187686/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מממשת את חלקו השני של פרויקט "אמות פלטיניום" ובה תוספת זכויות בנייה ושינויים בקו בניין צפוני. במגרש קיים מגדל משרדים בן 26 קומות מעל חניון תת-קרקעי. התכנית מבוססת על זכויות הבינוי שאושרו בתוכנית המתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קריית אריה - תכנית מס' 410-0411132, התחדשות מתחם קרית אריה. התכנית ממוקמת ברחוב אפעל 25 בקרבת תחנת "אם המושבות" לרכבת הקלה, מעבה את המתחם ויוצרת דופן מערבית מבונה לעיר פתח תקוה בנראות מכביש 4. בנוסף, התכנית מציעה חיבור של המגרש אל שביל הולכי הרגל והאופניים הציבורי כפי שמופיע בנספח הנופי של תכנית מתארית קריית-אריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

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

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

בית אמות פלטיניום 2 פת/מק/41/2200

410-1027440

מספר התכנית

8.682 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א), 62 א (א) (4)

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
קואורדינאטה X	185715
קואורדינאטה Y	667025

**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	אפעל	25	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6194	מוסדר	חלק		142, 180, 245

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**

בני ברק

תכנון זמין  
מונה הדפסה 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 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
פת/מק/2000/ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/מק/2000/ד ממשיכות לחול.	4490			11/02/1997
פת/1241/93	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית פת/1241/93.	5925	2669		05/03/2009
פת/2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/2000. הוראות תכנית פת/2000 ועל תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	4004	3167		14/05/1992
פת/2000/10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/2000/10 ממשיכות לחול.	4312	3682		11/06/1995
410-0411132	כפיפות	תכנית זו היא בהתאמה להוראות תכנית פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה. כל הוראות תכנית פת/2200 תחולנה על תכנית זו.	8843	5688		06/05/2020



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 28 29/05/2023	יעל פרידמן	02/05/2023	66		מנחה	איכות הסביבה
לא		14: 30 18/09/2023	ולי אנטוני	18/09/2023		1: 500	מנחה	ביוב
לא		14: 38 15/11/2023	לאה רובננקו	15/11/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		15: 11 23/02/2023	אלעד לבנון	23/02/2023		1: 250	מנחה	ניקוז
לא		11: 01 29/05/2023	אלעד לבנון	23/02/2023	21	1: 1	מנחה	ניקוז
לא		11: 34 29/05/2023	שגיא ששון	01/05/2023	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	10: 16 23/05/2022	אדיר אלווס	11/05/2022	12	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 09 23/05/2022	אדיר אלווס	11/05/2022	2	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 48 05/11/2023	אבירם אגאי	02/11/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 51 04/04/2023	משה פוגל	04/04/2023	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			אמות השקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	2	03-5760503	03-5760535	reutv@amot.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון אבודרהם		אמות השקעות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	2	03-5760503	03-5760535	sigal@amot.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	לאה רובננקו		לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		adi@lru.co.il
	יועץ תנועה	יועץ תחבורה	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בעמ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		
יעוץ ופיקוח נופי	אגרונים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-9032190		office@adir-nof.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ביוב	יועץ	ולי אנטוני	91023	א.ח. תכנון ויעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	שחם	3	03-5706582	03-5706580	valy@ah- eng.co.il
הידרולוג	יועץ	אלעד לבנון		אתגר הנדסה	טירת יהודה	(1)	8			Elad@etgar- eng.com
	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	03-5796689	office@mfog el.co.il
יועץ איכות סביבה	יועץ סביבתי	יעל פרידמן		אול-אי	רחובות	איזנברג	1	050-7326193		yael@allenv. co.il
פיתוח נוף	יועץ נופי	שגיא ששון	24876725		תל אביב- יפו	גליצנשטין	5			sagi.sasson@ gmail.com

(1) כתובת: הארגמן 8 טירת יהודה.



משרד סביבה ותכנון  
מנהל הדפסה 53



משרד סביבה ותכנון  
מנהל הדפסה 53



**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 עיצובית	בנספח בינוי מוצג בינוי ייחודי למבנה המבוקש המדגיש את השונות ממבנה מגדלי. יושם דגש עיצובי על חזית הבניין המערבית שפונה לכביש 4 ויוצרת דופן מערבית לעיר.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, לרבות ריהוט חוב, שטחים פתוחים מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, לבילוי ולנופש, להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

- תוספת זכויות בנייה ושינוי קו בניין צפוני.  
תוספת בניין 2 המעבה את המתחם ויצירת דופן מערבית מבונה לעיר פתח תקוה בנראות מכביש 4. חיבור המגרש אל שביל הולכי הרגל והאופניים הציבורי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע לפי תכנית מתארית לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קריית אריה - תכנית מס' 410-0411132 פת/2200.
- שינוי קו בניין צפוני בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת שימוש מלונאות בהתאם לתכנית מס' 410-0411132 פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קריית אריה.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע בלבד בהתאם לסעיף 62א(19)
- הגדרת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
שטח פרטי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	1
זכות מעבר	שטח פרטי פתוח	2
זכות מעבר	תעסוקה	1
קו בנין עילי	תעסוקה	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	תעסוקה	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	805	9.27
תעסוקה	7,877	90.73
סה"כ	8,682	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	805	9.27
תעסוקה	7,877	90.73
סה"כ	8,682	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תעסוקה, לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשייה 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, מבנה מלונאות עסקי.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה ע"פ המפורט בנספח התנועה.</p>
ב	<p><b>זכות מעבר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זכות מעבר</b></p> <p>1. כמסומן בתשריט זיקת הנאה לציבור במפלס הרחוב בלבד, למעבר רגלי תירשם לציבור. 2.  זיקת הנאה לציבור במפלס הרחוב בלבד, למעבר רגלי, רוחב נטו כולל מרווח בטיחות לא יפחת מ 4.7 מ'. 3. זיקת ההנאה תהיה פתוחה למעבר הציבור וללא כל גידור, מחסום או חפץ אשר יכולים למנוע את הגישה בה.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. יש להשתמש בחומרים בעלי קיום ארוך, שאחזקתם פשוטה ומאפשרת חזות נאה לטווח ארוך.  2. כל החומרים יעמדו בתקני הבניה המתאימים בדרישות כיבוי אש.  3. שימוש בטיח יהיה במקומות המאפשרים תחזוקה שוטפת ולצרכי הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים בלבד.  4. 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>
ד	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. שימושים מושכי קהל, שטחי מסחר ישולבו ככל הניתן בקומות הקרקע וייחשפו לחזית המרחב הציבורי כך שתוצר דופן רחוב פעילה.  2. 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.  3. חצרות שירות ושטחים תפעוליים יופנו למרווחים האחוריים יוסתרו, ויהיו מקורים מכל הכיוונים לשם יצירת חזית אסתטית. לא תותר אחסנה במרווחים קדמיים.  4. רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת קרקעיים ישתמשו במרחב הדרך ולא יקטעו את רציפות המדרכות.  רמפות חניונים תת קרקעיים יתוכננו בנסיגה מגבול המגרש כך שהרכבים לא יהיו בשיפוע גדול</p>

4.1	תעסוקה
	<p>מ-2% ובעומק 3 מ' מקו בניין.</p> <p>5. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד.</p> <p>6. תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p> <p>7. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לצורך פינוי אשפה</p> <p>8. תכנית הפיתוח תכלול אזור גישה לפינוי אשפה יבשה בהתאם להנחיות אגף התברואה</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>תכליות המותרות בשפ"פ ע"פ תב"ע מאושרת 410-0411132.</p> <p>מבנים תת קרקעיים לרבות חניה, בתנאי שלא תהייה פגיעה בשימושים המותרים במפלס הקרקע:</p> <p>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.</p> <p>שילוב פיתוח נופי ונטיעת עצי צל מתאימים, רבים ככל שניתן.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>לא תותר בניה עילית בשפ"פ.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>לא תותר חניה עילית בשטח זה.</p> <p>תותר הקמת קומות מרתף לצורך חניה, שטחים טכניים ומחסנים, ע"פ קוי הבניין במסגרת זכויות הבנייה.</p>
ג	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. שטח זה יהווה מקשה אחת עם המרחב הציבורי, לא יגודר, ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה. שטח זה ישמש להליכה, שהייה, לריהוט רחוב, לנטיעת עצים, ולא למנטי הצללה ותותר בו הצבת שולחנות בתי קפה, וכד'. שטח השפ"פ יתוכנן כאיזור שהייה מפותח ומוצלל.</p> <p>2. שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל לרבות גשר שבילי אופניים, חניות אופניים, קווי תשתית תת קרקעיים, חניות רכב דו גלגלי, מתקנים למנוחה והצללה וכד' בתכנית שלא תעלה על 30% משטח המגרש.</p> <p>3. בשבילים ישולבו עצים בעלי צמרת רחבה לשם יצירת מיקרו אקלים נוח והצללה.</p> <p>4. גובה מילוי הקרקע מעל בינוי תת קרקעי בשפ"פ יהיה 1.5 מ' נטו ולא יחרוג ממפלס המדרכה סמוכה, וממפלס של 0.00 של המבנה הגובל בו.</p> <p>5. תותר הקמה של תשתיות תת-קרקעיות חדשות בלבד.</p> <p>6. תותר תחזוקה של תשתיות עיליות קיימות.</p> <p>7. תותר כניסת משאיות למגרשים פרטיים לתוך פינוי אשפה</p> <p>8. תכנית הפיתוח תכלול אזור גישה לפינוי אשפה יבשה בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>
ד	<b>זכות מעבר</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.2</b>
זיקת הנאה לציבור במפלס הרחוב בלבד, למעבר רגלי תירשם לציבור.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת שרות					
						שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	120	65	(3) 37332	(2) 11400 300	(1) 39000 1000	7877	1	תעסוקה
5 (7)	15 (6)	5 (5)	7 (4)	4	26							1	תעסוקה מסחר
											805		שטח פרטי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- ניתן יהיה להמיר עד 30% משטחי התעסוקה לשימוש מלונאי עסקי כמוגדר בהוראות המנהל הכללי משרד התיירות - תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי ובתנאי שלא הוצא היתר לבית מלון אחר בתחום תכנית 410-0411132 (פת/2200).
- יתאפשר שטח מרפסות ע"ח שטח עיקרי.
- ניתן יהיה להמיר עד 5% משטחי התעסוקה לשטחי מסחר.

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

- זכויות הבנייה נגזרות משטח המגרש כולל השפ"פ, בהתאם להנחיות תכנית המתאר לקריית אריה 410-0411132.
- ראה הערה 1.
- שטח שרות ע"פ תכנית פת 93/1241 כולל שטח שירות מתחת לשפ"פ.
- צפון.
- קו בניין דרומי 5 מ' למעט קומת הקרקע ומ-15.00+ קו בניין 15 מ'.
- מערב.
- מזרח.

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי
	<p>1. חזיתות המבנים הפונים לדרך מס' 4 יעוצבו תוך הקפדה על עיצוב אדריכלי ועל נצפותן הרבה מדרך מס' 4 כחזית ראווה.</p> <p>2. בדופן המערבית של המתחם, בסמוך לדרך מס' 4 תותר הקמת מבנה מלונאות בהתאם למופיע בסעיף 4.1.1.</p> <p>3. יתאפשר חיבור בין המגדל הקיים לבניין החדש בקומת הקרקע ובגשרים עיליים בין המבנים - מיקום הגשרים יקבע בתיאום עם אדריכלית העיר. כמו כן יהיה ניתן לתכנן גג מגונן למבנה החדש.</p> <p>4. במגרש תוגדר, כמסומן בתשריט, זיקת הנאה לציבור במפלס הרחוב בלבד, למעבר רגלי המחברת בין רחוב אפעל לבין הפיתוח לצד כביש 4. המעבר יהייה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה.</p> <p>5. יתוכנן קיר אקוסטי בפיתוח לכיוון השצ"פ המערבי.</p>



6.2	עיצוב אדריכלי
	<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. על המבנים לעמוד בתקן ישראל 5281 לבניה ירוקה</p> <p>ו. השילוט יהיה מעוצב ובשפה אחידה. פרטי השילוט, גודל ומיקומם יוגשו כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ז. נספח הבינוי של תכנית זו יציג בינוי ייחודי למבנה המבוקש המדגיש את השונות ממבנה מגדלי. עיצוב המבנה יהיה בתיאום ואישור אדריכל העיר.</p>



6.3	חניה
	<p>1. יתווספו מקומות חניה למרתף הקיים בהתאמה לתוספת זכויות בניה - שטח עיקרי.</p> <p>2. יתכן ויהיו שינויים בחניות במרתפים עקב שינויים הנדסיים הנדרשים.</p> <p>3. בשלב היתר הבנייה תועבר הצהרה בכתב של מתכנן החניה וספק מתקן החניה האוטומטי לרמת שירות 1 של המתקן, ושהתכנון בהתאם להנחיות בתקן.</p>



6.4	איכות הסביבה
	<p>הוראות פ"ת/2200 והנספח הסביבתי יחולו על תכנית זו.</p> <p>- טרם קבלת היתר בניה יוגשו ליחידה לאיכות הסביבה העירונית המסמכים הבאים:</p> <p>1. תכנית עם ציון מקום למפריד שומן בנוי - במידה ויידרש.</p> <p>2. תכנית עם פירים פנימיים אליהם יוכלו להתחבר עסקים שיוצרים מטרדי ריח וזיהום אויר-במידה ויידרש.</p> <p>3. במידה ויידרש מיגון אקוסטי הוא יוגש לאגף למחלקת איכות הסביבה עירונית</p> <p>4. סביב הגג העליון, באזור הטכני, היכן שימוקמו מתקנים ומערכות, יתוכנן מעקה גבוה יותר</p>

מהציוד הטכני.

5. תותקן תשתית להצבת מתקני טעינה חשמליים ב 100% מהחניות. 30% מהחניות יכילו

עמדות טעינה לרכב חשמלי, כולל מערכת של ניהול אנרגיה וטעינה חשמלית. הכל בהתאם למדיניות העירייה.

6. במידה וייבנה מלון או מרכז רפואי, תנאי להיתר בניה יהיה מערכת אויר צח וכן דו"ח

קרינה שיבדוק את השפעת קו 400 שעובר ממערב לכביש 4.

7. עבודות ההקמה: יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח

תקווה ובעמידה בדיני איכות הסביבה.

8. מקורות זהום 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.

9. 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.

ב. הצבת מתקנים על גגות. כל המערכות על גגות מבנים חייבות להיות מופרדים בקומה

טכנית ויחושבו במניין שטחי השירות.

10. 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.

11. פסולת מוצקה:

א. תשתית מאפשרת הפרדת פסולת בכל השימושים שבתחומן בפועל, ובכלל זה הפרדה

בין פסולת ביתית לפסולת תעשייתית ופסולת אינרטי ופרדה ולשימוש חוזר של פסולת בניה והריסה על פי מדיניות העירייה בנושא זה.

ב. הקצאת שטח לנגישות רכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני

בעדיפות לתת הקרקע.

12. שימור נופי וטבע עירוני:

מבנה תעסוקה ידרש בשילוב מקורות אנרגיה מתחדשת בהתאם לדו"ח יועץ בניה ירוקה, שילוב צמחיה על הגגות, מרפסות.

13. שמירה על עצים בוגרים:

על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של "עץ לעקירה", "עץ לשימור", יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או בקבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. 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.

ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה" הוא קבלת רישיון לפי

פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה" הוא קבלת רישיון לפי

פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים

חלופיים בתא השטח.



תשתיות	6.5
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית כגון צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים</p> <p>ב. כל הבניינים יחוברו למערכת הביוב.</p> <p>ג. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. תהא הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מי שתיה לבין מערכות אספקת מים לצרכים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: מערכות כיבוי אש, קווי ייצור, גינון וכד'), ובצוע הפרדה על ידי התקנת אביזרים מונעי זרימה חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב היחידה הסביבתית ברשות המקומית ומשרד הבריאות, ועל פי חוק.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. פתרון הקצה לשפכים להתמודד עם העומס הנוצר כתוצאה מתוספת השפכים הצפויה יסומן בתכנית.</p> <p>ח. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכות הטיעול.</p> <p>ט. היתר הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>ניהול מי נגר:</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח ניהול ושימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפי תמ"א 1 ומנהל התכנון, כמות מי הנגר הנדרשת לטיפול הינה 75% בארוע גשם יומי. אחוז הטיפול יתייחס לתוספת הבינוי היחסית של הבניין החדש שהינה פחות ממחצית משטח המגרש כולו. הנגר העילי יטופל באמצעים של השהיה וחלחול. לא תותר החדרה באמצעות קידוחים</p> <p>בשטח הפרויקט בשל מיקום הפרויקט בתחום אזור תעשייה (אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי). עודפי מי הגשמים יופנו למערכת הניקוז העירונית. לקראת כל חורף יש לוודא ניקיון ושלמות קולטנים ותעלות ברמפה ובגגות ולנקות או להחליף במידת הצורך.</p> <p>ב. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. לא יותר חיבור מערכות קירור למערכת הטיעול.</p> <p>ד. השהיית הנגר על גבי הגגות ואחר כך הפניית הנגר מהמרזבים אל המערכת העירונית.</p> <p>ה. במסגרת הפרויקט יוטמעו פתרונות לניהול נגר עילי בהיקף של לפחות 75% מכלל הנגר העילי הצפוי בתוספת הבנייה המתוכננת.</p> <p>ו. חצרות המגרשים יתוכננו להשהיית כמות המשקעים בשטחי הגינון שבכל תא שטח. תותר הזרמת עודפי נגר לשצ"פ לצרכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת הפיתוח סביב המבנים.</p> <p>ז. במידה ויבוצעו קידוחי החדרה ויש חשש לזיהום מי נגר עילי בתחום התכנית, על היזם לקבל אישור משרד הבריאות לטיפול במי נגר.</p> <p>ח. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים 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>ט. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהייה שכבת חצץ ו/או טוף וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

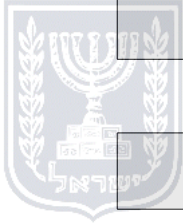
<b>6.7</b>	<b>חשמל</b>
	<p>קווי ומתקני חשמל:</p> <p>א. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. מיקום חדרי השנאים על הגג ובתחום המגרש.</p> <p>ג. חדר טרנספורמציה ישולב בבניין</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:</p> <p>תנאי להוצאת היתר יהיה בתיאום ובאישור חברת חשמל והתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה.</p>
<b>6.8</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>הגובה המקסימלי למבנה 120 מ' מעל הכניסה הקובעת קטן מגובה 150 מ' מעל פני הים.</p> <p>תנאי לאישור תכנית מפורטת בגובה מקסימלי מעל גובה 150 מ' מעל פני הים בתיאום עם משרד הביטחון ורת"א.</p>
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית. התכנית תקבע, בין היתר: שלבי ביצוע מעל ומתחת לקרקע, סימון השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה, הוראות לשטחים הפתוחים, היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, סימון רחבות כיבוי, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסים, סכמות ניקוז וחלחול, סידור מקומות החניה, עקרונות העיצוב האדריכלי, התייחסות לחומרי הגמר, עקרונות בנייה ירוקה ועוד בתיאום עם יחידת האדריכלות</p> <p>2. הכנת מסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית בעיריית פ"ת.</p> <p>3. אישור משרד הבריאות לביוב, מים ותברואה.</p> <p>התכנון יתבצע בהתאם להנחיות:</p> <p>א. מערכות מים תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתיה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתיה.</p> <p>בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).</p> <p>ב. הנחיות משרד הבריאות לתכנון אזור מסחרי:</p> <p>תבוצע הפרדה בין שטח מסחרי ושטח משרדים. יתוכננו כניסות נפרדות לאגפי המשרדים ולאגף העסקים, לכל חנות</p> <p>במבנה תהיה גישה מהחצר או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>- יתכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.</p> <p>- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות,</p> <p>פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, ולמעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ג. הקמת מרכז רפואי יהיה בהתאם לאישור משרד הבריאות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף תברואה של עיריית פ"ת.</p> <p>התכנית לאישור תוגש על גבי תכנית סניטרית מאושרת.</p> <p>5. כל שינוי בקונטור המרתף הקיים דורש תיאום קו הדלק עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה.</p> <p>6. תאום מים, ביוב וניקוז.</p> <p>7. יתקיים תאום עם נת"י בהיתר הבניה.</p>
<b>6.10</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק</p>

## 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 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53