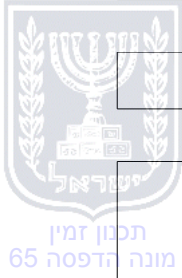


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0463307

Global Towers - תוספת זכויות - פת/25/1223/ג



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/04/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

27/10/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

"מתחם יכין" Global Towers, ממוקם על ציר ז'בוטינסקי, בין התחנות המתוכננות של הקו האדום של הרק"ל - בית חולים בלינסון ויצחק רבין - ובסמיכות גבוהה למרכז הרפואי רבין, קניון עופר ופארק פתח תקווה. התכנית תחומה בין רח' דנמרק ממזרח, רח' ז'בוטינסקי המהווה ציר תנועה בין עירוני ראשי מצפון ורח' יצחק רבין המהווה גם הוא ציר תנועה ממערב.

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בנייה להקמת מגדל תעסוקה נוסף ושטחי מסחר לטובת פיתוח המתחם, באופן המשתלב עם תכנון ציר ז'בוטינסקי כציר תנועה ראשי המשלב רק"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25/1223 - תוספת זכויות - Global Towers

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0463307

18.975 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	187175
קואורדינאטה Y	666438

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	דרך יצחק רבין	פתח תקוה
	52	ז'בוטינסקי	פתח תקוה

שכונה רמת סיב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6372	מוסדר	חלק		52-53, 62, 93-97

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2002/2	פת/1223/א

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
פת/1223/25 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות פת/1223/25 א ממשיכות לחול.	5507	2303	19/03/2006
410-0460766	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות פת/מק/1223/25ב' ממשיכות לחול.	8332	12637	08/07/2019
תממ/3/12/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/12/3. הוראות תכנית תממ/3/12/3 תחולנה על תכנית זו.	5881	1112	14/12/2008
תממ/3/12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/12. הוראות תכנית תממ/3/12 תחולנה על תכנית זו.	5258	1397	25/12/2003
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/2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/2000. על תיקוניה, הוראות תכנית פת/2000 תחולנה על תכנית זו.	4004	3167	14/05/1992
פת/2000/33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/2000/33. הוראות תכנית פת/2000/33 תחולנה על תכנית זו.	6315	407	07/11/2011



**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				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/09/2016	יוסי סיון	14: 33 10/06/2020		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	05/11/2018	משה ספיר	12: 56 28/10/2019	טבלת הקצאות בהסכמת הבעלים	לא
תשתיות	מנחה		7	12/08/2020	ארז גלבווע	11: 57 11/10/2020	תשתיות - נספח מים	לא
תשתיות	מנחה		7	18/08/2020	ארז גלבווע	11: 58 11/10/2020	תשתיות - נספח ביוב	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	20/01/2019	יוסי סיון	17: 52 07/06/2020	נספח בינוי - מחייב לנושא גובה מירבי של המגדלים, ותכסית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	24/01/2019	ליאור וולף	13: 31 27/01/2019	נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	23/01/2019	אבירם אגאי	14: 32 10/06/2020	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	18/08/2020	ארז גלבווע	12: 05 11/10/2020	תשתיות - נספח ביוב תשריט	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	18/08/2020	ארז גלבווע	12: 07 11/10/2020	תשתיות - נספח מים וביוב תשריט	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	18/08/2020	ארז גלבווע	12: 02 11/10/2020	תשתיות - נספח מים תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	24/12/2018	יוסי סיון	17: 04 09/06/2020	תשריט מצב מאושר	לא

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גני בן צבי בע"מ	פתח תקוה	השילוח	9	03-7512626		avi@istw.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גני בן צבי בע"מ	פתח תקוה	השילוח	9	03-7512626		avi@istw.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@my-s.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
	מודד	אילן אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

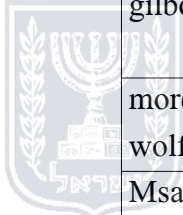


תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	צור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	המדע	8	09-9510020	09-9510030	mor@zur-wolf.com
	שמאי	משה ספיר	630		פתח תקוה	יטקובסקי אחים	37	03-9233115	077-3233115	Msapir67@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



**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
התכנית הראשית	תכנית פת/1223/25/א

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

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

תוספת זכויות והוראות בנייה להקמת מגדל תעסוקה נוסף, שטחי מסחר וצרכי ציבור, לטובת פיתוח המתחם באופן המשתלב עם תכנון ציר ז'בוטינסקי, וכן חיזוק המתחם על ידי ייעוד הקרקע לתעסוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (1) שינוי יעוד קרקע מ"תעשייה" ליעוד "תעסוקה".
- (2) קביעת הוראות וזכויות בנייה:
  - תוספת שטחי בנייה.
  - (3) הגדלת תכסית הבנייה.
  - (4) הגדלת מספר הקומות.
  - (5) שינוי צורת זיקת ההנאה והגדלת שטחה.
  - (6) שינוי קווי בניין.
  - (7) איחוד מגרשים בהסכמת בעלים.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	101
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	101
זיקת הנאה	תעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	101

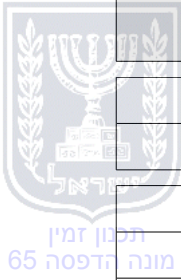
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	18,975	100
סה"כ	18,975	100

##### מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	18,853.26	100
סה"כ	18,853.26	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מבנים לתעסוקה, משרדים ומסחר, בתי אוכל.</li> <li>מחקר ופיתוח, תעשייה אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה.</li> <li>אולמות תצוגה, ארועים, הרצאות וסרטים.</li> <li>ספורט וכושר, בריכת שחיה, ספא.</li> <li>צרכי ציבור. השימושים הציבוריים יהיו דת, חינוך, תרבות, משרדי רשות מקומית.</li> <li>מועדונים.</li> <li>מוסדות פרטיים בעלי אופי ציבורי כגון מוסדות חינוך ותרבות.</li> <li>שירותים רפואיים לרבות מרפאות, מכוניס, מעבדות.</li> <li>חניה תת קרקעית, שירותים נלווים לרכב כגון שטיפת רכבים, שטחים לוגיסטיים, שטחי אחסנה פיתוח סביבתי, מתקנים הנדסיים ותשתית.</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר הקומות המותר במגדל A, הממוקם על ציר ז'בוטינסקי, בתוספת קומות מתקנים טכניים וגובהו מעל פני הים הינם כמסומן בנספח הבינוי ובטבלה בסעיף 5.</li> <li>מספר הקומות המותר במגדל B, הממוקם על ציר רבין, בתוספת קומות מתקנים טכניים וגובהו מעל פני הים, הינם כמסומן בנספח הבינוי ובטבלה בסעיף 5.</li> <li>גבהי הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי חניה, קונסטרוקציה, פריקה וטעינה, מערכות טכניות.</li> <li>גבהי הקומות מעל הכניסה הקובעת ייקבעו בהיתר הבנייה לפי צרכי השימושים (משרדים, מסחר וכו'). גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 6 מ' ולא יעלה על 9 מ'.</li> <li>ניתן יהיה להשתמש באלמנטים ארכיטקטוניים כגון קורות, מעקות, תרנים אדריכליים ודומיהם, ובתנאי שלא יחרגו מהגובה המותר.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת 2 מגדלים מעל מפלס הכניסה הקובעת האחד בחזית רחוב ז'בוטינסקי והשני בחזית דרך רבין, לצד מבנים בגבהים שונים.</li> <li>יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע ובקומה ראשונה כמפורט בסעיף 5.</li> <li>יותר חזיתות מסחריות לכיוון רחובות ז'בוטינסקי ורבין.</li> <li>המרפסות במגדלים יהיו משולבות במישור החזית.</li> <li>יותר קומת גלריה/יציע ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות ולא יהוו סטייה ממספר הקומות הקבוע בתוכנית.</li> <li>גובה ה- +0.00 של המבנים יקבע בהיתר בנייה.</li> <li>יש להותיר שטח בלתי מקורה ב-80% מהשטחים הפתוחים בין המבנים.</li> <li>תותר סגירת פרגודים בהתאם לתכנית פת/33/2000 למעט במקרים הבאים: לאורך חזית הרחובות ז'בוטינסקי ורבין, במעבר שבין מבנים B ו-C, במעבר שבין מבנים A ו-D ולקיוסקים שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת. אופי הקירווי יתואם מול מהנדס העיר לעת מתן היתר בנייה.</li> <li>תכנון קומת המרתף העליונה יאפשר מעליה מצע גידול בעומק של לפחות 1.2 מ' באזורים</li> </ol>



	תעסוקה	4.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p>המתוכננים לנטיעת עצים בוגרים.</p> <p>10. פיתוח המגרש יכלול רצף של עצי צל לאורך הרחובות הסובבים את המגרש ובאזורי המעברים והרחובות הציבוריים.</p> <p>11. חומרי הקירוי, הריצוף והתאורה יהיו אחידים באופן המבטיח המשיכות ורציפות בין המעברים והרחובות הציבוריים.</p> <p>12. יותר אלמנט אדריכלי אופקי מעל הגגות בצורת גגון, פרגולה או אלמנט אחר. השטח המקורה מתחת לא יחשב במניין שטחי הבנייה.</p> <p>13. תותר הקמת קיוסקים בתחום זיקת ההנאה להולכי הרגל, בתכנית ממוצעת של 35 מ"ר עבור כל קיוסק. כל קיוסק יהיה בקומה אחת, סה"כ 3 קיוסקים במתחם. שטח זה יכלול פונקציות נלוות הנדרשות להפעלת הקיוסק.</p> <p>לא ניתן יהיה להצמיד מבני קיוסקים לבינוי הכללי. יותר שינוי במיקום הקיוסקים בתוך תחום זיקת ההנאה, ללא שינוי בשטחם.</p> <p>14. גינון גגות המסחר: בגג קומת המסחר הפונה לצומת הרחובות ז'בוטינסקי/ רבין חלה חובת יצירת שטחים מגוננים, בגגות המסחר האחרים תותר הקמת גינות.</p> <p>15. יציאות הולכי רגל ממרתפי החניה אל שטחי המסחר ישולבו בתוך המבנים ולא בשטח המרווחים בין המבנים.</p> <p>16. מפלס הפיתוח במפגש עם המדרכה לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה, וזאת במטרה למנוע צורך במעקה/ גדר.</p> <p>17. תוקצה קומה אחת לשימושים ציבוריים.</p> <p>18. שימושים לצרכי ציבור הכוללים חינוך לא יתוכננו בצמידות לחדר טרנספורמציה וחדר שנאים.</p> <p>19. שימושים הקשורים בטיפול במזון יהיו על פני הקרקע לרבות שטחי שרות נלווים לעסקים אלו. יש להסדיר בהיתר בניה כניסות לעסקים וסילוק ראוי של האשפה. מתקני האיסוף של השפכים יבוצעו באופן שמאפשר גישה נוחה לטיפול בצנרת ובמתקני קדם הטיפול. מתקנים אלו (כולל מפרידי שומן) ימוקמו מחוץ למבנה ולא בקומות מרתף.</p> <p>20. לעסקי מזון/ שירותי בריאות/ תעשייה נדרשים מחסנים אשר יש להבטיח כי מוקמו בצמוד לעסקים אלו.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותר קומות מרתף כמסומן בנספח הבינוי ובטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. איוורור מרתפים יבוצע מחלקה העליון של קומת המסחר מגובה 5 + מ' בהיקף חזיתות המבנים.</p> <p>3. פינוי אשפה יתבצע מתת הקרקע בלבד.</p> <p>4. חדר אשפה רצוי כי יחובר למפריד שומן בקומת הקרקע לחילופין במפלס מרתף (1-) ולתכנן את גובה מפלס המרתף בהתאם.</p> <p>5. לא יאפשר סופרמרקט ועסקי מזון בקומת מרתף.</p>	ג
	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. מספר מקומות החניה בהתאם למופיע בהיתר מאושר מס' 2016372.</p> <p>3. הפריקה והטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.</p>	ד

4.1	תעסוקה
	<p>4. חדר טרפו ימוקם בתת הקרקע בלבד.</p> <p>5. שינויים בהסדרי תנועה וחניה שיאושרו ע"י העירייה, לא יהוו סטייה מהתכנית. 300 חניות מתוך החניות המאושרות בהיתר התקף לא יוצמדו.</p> <p>6. שינוי במפלסי החניונים, במקומות החניה, והתאמות של הכניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט לא יהוו סטייה מתכנית.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין עפ"י המצוין בסעיף 5.</p> <p>2. המרחקים המצוינים בנספח הבינוי בין המבנים הינם מחייבים. שינוי מהם יהווה סטייה ניכרת.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תובטח זיקת הנאה להולכי רגל בכל תחום התכנית, לפי המסומן בתשריט.</p> <p>2. תובטח זיקת הנאה לכלי רכב בחלקה הדרומי של התכנית לטובת מעבר למגרשים ממזרח ומדרום לה, לפי המסומן בתשריט.</p> <p>3. חלק משטח זיקת הנאה לאורך רחוב רבין ישמש למעבר כלי רכב וחלקו למעבר הולכי רגל, תשתיות, תאורה, ריהוט רחוב וכד'. השטח הנדרש ייקבע בתיאום מול אגף התנועה.</p> <p>4. יותר שינוי במיקום הקיוסקים בתחום שטח זיקת הנאה, ללא שינוי בשטחם, בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (13).</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												שרות						עיקרי
																תעסוקה		
																מבנים ומוסדות ציבור		
6600	(4)	(4)	(4)	(4)	4	39 (3)	170.6 (2)	50	936	177519	61119	32800	82000 (1)	18975	101	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

### הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניוד זכויות בנייה בין המפלסים השונים ובין הבניינים השונים.
- יותר שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שסה"כ השטח העיקרי לא יגדל.
- יותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ- 4,500 מ"ר.
- שטח זיקת ההנאה לרכב לא יפחת מ- 1,400 מ"ר.

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

- מתוכם עד 10,000 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר. הנ"ל כולל שטחי קיוסקים.
- 195.0 מ' גובה אבסולוטי. כולל קומת קרקע ומתקנים טכניים.
- עבור כלל השימושים בתכנית. לא כולל קומות מתקנים טכניים.
- כמוסומן בתשריט. קווי הבניין למרתף בחזית הרחובות יהיו כדלקמן: לרחוב ז'בוטינסקי כמוסומן בתשריט; לדרך רבין כמוסומן בתשריט. יתר קווי הבניין למרתפים יוותרו 0.00 כבמצב המאושר. הנ"ל בהתאמה לסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט התכנית ולפי סעיף 4.1.2 (א) (16).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 איכות הסביבה</b></p> <p>1. השטח הטכני בקומה הטכנית העליונה במגדלים A, B יהיה סגור ומוסתר בארבע חזיתות ופתוח לשמיים, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים ( רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. שאר הקומות הטכניות יהיו בנויות ומהוות חלק מהמבנה.                  2. חדר הטרנספורמציה יהיה תת קרקעי בתיאום ובאישור חברת החשמל.                  3. תנאי לאישור רשיון עסק, לעסק הדורש שהיית אנשים ממושכת בחזית דרך רבין, יהיה סקר קרינה מקו 161 העובר ברחוב זה.                  4. תעשה הפרדה בין פסולת ואשפה של משרדים ושל מסחר.                  5. איכויות השפכים המוזרמים יהיו בהתאם לתקנות "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד 2014".</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p> <p>הבינוי יעמוד בת"י 5281.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותורשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.                  2. אי התאמה בשטחים המדודים בן השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>1. חדר שנאים:                  א. חדר שנאים או מיתוג ימוקמו במרתפי החניה, בתיאום עם חברת החשמל והועדה המקומית.                  ב. ישמרו מרחקי בטיחות על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.                  ג. תכנון החדר יהיה על פי עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו 2006.                  2. יש לשמור על מרחק של 20 מ' מציר קו מתח עליון (161 ק"ו) העובר לאורך דרך רבין.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 זיקת הנאה</b></p> <p>1. תובטח זיקת הנאה לפי המסומן בתשריט, ובהתאם לסעיף 4.1.2 (ו).                  2. יותרו סגירות חורף (בהתאם לפת/33/2000) והעמדת שולחנות וכסאות בשטח זיקת הנאה, בתנאי הותרת מעבר רציף וחופשי להולכי רגל, בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (9).                  3. יתאפשר מיקום קיוסקים בשטח זיקת הנאה, בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) (15).                  4. מתן תעודת גמר/אכלוס יותנה ברישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אודות זיקת הנאה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>רשות התעופה האזרחית:                  1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.                  2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	<p><b>6.6</b></p>



6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>3. בתחום התכנית אין לתת הקלה מהגבהים שהוגשו לאישור רת"א. הגבהים הינם מירביים.</p> <p>4. גובה מנופים ועגורנים הנדרשים להקמת המבנים לא יעלה על 213+ מטר מעל פני הים. מערכת הבטחון:</p> <p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 - בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>2. נדרש סימון המנופים בהתאם לדרישות משרד הביטחון.</p> <p>3. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.</p>



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



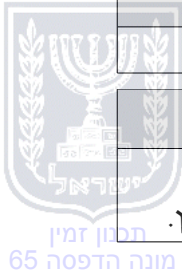
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הכנת תכנית פיתוח שתתייחס לממשק הולך הרגל בקומת הרחוב כולל חיבוריות לרחובות ולמתחמים הגובלים מסביב לתכנית.</p> <p>2. פיתוח סביבתי:</p> <p>תוכנית פיתוח סביבתי תפרט בין השאר: מיקום סופי והעמדה של המבנים, המדרכות והשטחים הפתוחים במגרש, ציון אזורים להשהיית מי נגר עילי, גינון וצמחיה, מיקום העצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיוצ"ב), שילוט, אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב ואלמנטים עיצוביים, תאורה, מדרגות, גדרות, סידורי אשפה בהתאם להנחיות אגף התברואה העירוני.</p> <p>3. הגשת מסמכים סביבתיים לאישור האגף לאיכות הסביבה בהתאם להנחיותיו.</p> <p>4. קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחי להקמת עגורנים ולהתקנת סימון יום ולילה לבטיחות טיסה.</p> <p>5. קבלת אישור משהב"ט לעגורן.</p> <p>6. תיאום עם נת"ע לעניין תוואי הרכבת הקלה.</p> <p>7. בהתאם לסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט התכנית, יישאר השטח הסמוך לפינת הרחובות ז'בוטינסקי-רבין פנוי, ויאפשר מתן פתרונות עתידיים לתשתיות תחבורה עירוניות. הנ"ל מתייחס לקומת הקרקע ולקומת המרתף העליונה.</p> <p>8. יוותרו לפחות 6% שטחים חדירי מים בתוך המגרש, בשילוב עם מתקני החדרה כגון: בורות לחלול וקידוחי החדרה. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח עם ציון אזורים להשהיית מי נגר עילי.</p>



6.9	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות ע"ש עיריית פתח תקווה.</p> <p>2. רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>3. הגשת חוזה התקשרות חתום עם חברת ניהול.</p> <p>4. כמופיע בסעיף 6.2 (3).</p>



<b>6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.9</b>
5. כמופיע בסעיף 6.7 (4).	
<b>6.10 היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	
<b>6.11 הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.11</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
תוך 15 שנים מיום אישורה.	

