

סעיף: 101 **תכנית מפורטת: 410-0701086**
 סדר יום לוועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר: 20220008 בתאריך: 28/04/2022

שם: 18/2200 מרכז עזריאלי פתח תקווה
 נושא: דיון להפקדה.

שטח התוכנית: 32,322.000 מ"ר
 גרסת הוראות: 9 גרסת תשריט: 9

יחס	לתכנית
כפיפות	410-0411132
שינוי	1244/פת
החלפה	1244/פת
שינוי	2000/10/פת
החלפה	2000/33/פת
החלפה	ח/2000/פת
החלפה	ג/2005/פת
כפיפות	תמא/1

כתובת התכנית

צפון: חלקות 3,4 בגוש 6366
 מזרח: דרך הרב מלכה
 דרום: חלקה 162 בגוש 6366 (רחוב גרינשפן העתידי)
 מערב: רחוב בזל

בעלי עניין:

- ייוזם:** עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
- מתכנן:** יואב חביב
- ♦ יוסי סיון
- ♦ מייס עבד אל חי
- ♦ יונגמן רחל
- מודד:** מוטי אליהו
- מגיש:** עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
- יועץ תנועה:** עירד שרייבר

רחוב הרב מלכה משה(דרך, פתח תקווה)
גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 6366 ח"ח 6

מטרת הדיון

תבע בסמכות מקומית

מטרת התכנית

תכנית זו קובעת תוספת זכויות והוראות בניה להקמת מתחם תעסוקה בתחום התכנית בהתאם להוראות תכנית פת/2200.

עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות וזכויות בנייה בהתאם לתכנית פת/2200:
2. תוספת שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה.
3. תוספת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה.
4. קביעת מספר מפלסי כניסה קובעת.
5. קביעת מספר הקומות המותר מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה, וכן הגבהת הבנייה מעל פני הים.
6. מתן הנחיות בינוי ופיתוח נופי.
7. שינוי קווי בניין.
8. קביעת שטחי מסחר.
9. קביעת מבנים להריסה.
10. קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה.

הערות בדיקה

- תשריט מצב מוצע מונה : 9
 הוראות מונה : 9
 תשריט מצב קיים מתאריך: 13.2.19
 נספח בינוי מתאריך: 27.2.22
 נספח תנועה מתאריך: 20.2.22

(ג)

מטרות התוכנית:

תכנית זו קובעת תוספת זכויות והוראות בניה להקמת מתחם תעסוקה בתחום התכנית בהתאם להוראות תכנית פת/2200.

הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות וזכויות בנייה בהתאם לתכנית פת/2200 :
2. תוספת שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה.
3. תוספת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה.
4. קביעת מספר מפלסי כניסה קובעת.
5. קביעת מספר הקומות המותר מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה, וכן הגבהת הבנייה מעל פני הים.
6. מתן הנחיות בינוי ופיתוח נופי.
7. שינוי קווי בניין.
8. קביעת שטחי מסחר.
9. קביעת מבנים להריסה.
10. קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה.

עיקרי השינויים המבוקשים: (ד)

כללי: הריסת מבנים קיימים ותכנון המתחם בהתאם לתכנית המתאר המופקדת- קרית אריה
מיקום: גוש 6366 חלקה 6, בכתובת בזל 12-16. שטח התכנית תחום ברחובות: הרב מלכה, גרינשפן ורחוב בזל. החלקה ברובה הינה חלקה פנימית לכיוון רחוב בזל (צמודה לחלקה 21 המשתרעת לאורך הכביש)
מבנים קיים: מבנה משרדים בן 4 קומות מצפון ומבנה משרדים בן 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע הכוללת מסעדה ומשרדים בדרום. בדופן המזרחית שטח גדול הפונה לרחוב הרב מלכה המשמש מגרש חניה גדול לעובדי המקום.
סביבת התכנית: התכנית נמצאת בצומת ראשי בכניסה הצפונית לעיר ולאזור תעשייה ותעסוקה קרית אריה.
מצפון: מתחם אוליבקס בה מתוכננת תבע מקומית למימוש זכויות הבניה הקיימות ברוח תכנית המתאר של קרית אריה ופיתוח המגרש בהתאם. בשטח הוקדם פרויקט הכולל ציר הליכה מרחוב גיסין שבצפון דרך המתחם תוך תכנון להמשכיות בחלקה בשטח תכנית זו.
מדרום: מתוכנן המשך רחוב גרינשפן להתחבר לרחוב בזל, כיום הכביש אינו מפותח וקיימים מבנים בשטח. בצידו השני של רחוב גרינשפן המתוכנן, הייעוד כיום הינו למסחר ותעסוקה ועסקים ומסחר, בהתאם לתבע פת/מק/2004/א השטח טרם בנוי בהתאם לתכנית אך כלול בתכנית המתאר.
ממזרח: רחוב הרב משה מלכה בייעוד שטח ספורט.
מערב: בהתאם לשיחה עם משרד בר אוריין נמסר כי בחלקה 21 מתכוונים להגיש תכנית למגדל בן 38 קומות מעל קומת מסחר. טרם הוגשו מסמכים. חלקה 6 "עוטפת" את חלקה 21 מ צידיה. חזית חלקה 21 פונה לרחוב בזל.

מבוקש	מאושר	
32,489.54 מ"ר	32,322 מ"ר	שטח מגרש
ללא		הפקעה
תעסוקה ושפ"פ		ייעוד
	עד 40 קומות ועד 4 קומות תת"ק	מס' קומות

שטח עיקרי	מסומן באיזור עצימות בניה – 600%	תעסוקה- 183,632 מ"ר מסחר – 10,300 מ"ר שטח עיקרי בתת הקרקע- 6,464 מ"ר סה"כ : 193,932 מ"ר המהווים 620% מומלץ להתאים ל-600%.
שטח שרות	ש"ש עיליים – עד 45% משטח בניה עיקרי שטחי שירות תת"ק – 200% משטח המגרש לא כולל שטחי חניה. היקף שטחי חניה יקבע בעת הוצאת היתר הבניה	מעל הכניסה הקובעת- 87,269 מ"ר לתעסוקה המהווים 45% מהשטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת – 109,895 מ"ר המהווים 270% משטח המגרש סה"כ: 17,4643 מ"ר
תכסית קרקע	55%	55%
קווי בניין		
צפון (צד)		מתחם מזרחי- 15 מ' , 4 מ' מחלקה 21
דרום (חזית גרינשפן)		7 מ' 4 מ' מחלקה 21
מזרח (חזית הרב מלכה)		10 מ' (ברוחב רצועת השפ"פ)
מערב (חזית בזל)		5 מ' לרח' בזל 33 מ' לחלקה 21
חניה	חניה תת קרקעית בלבד, בתחומי המגרש ובהתאם לתקן.	מוצעות 4 קומות מרתפי חניה עבור השטחים המבוקשים : פרטי- 2,763 מ"ח מתוכם 144 במתקני חניה. אופניים – 770 מ"ח אופנועים- 970 מ"ח
שטח חילחול %		לפי הנחיות תמ"א/1 ולפחות 15% תכסית פנויה. או מתקני החדרה באישור רשות המים/ משרד הבריאות
עצים בוגרים		הוגש סקר של 73 עצים, 65 לכריתה ו-5 לשימור.

(ה) חוק ודרישות:

חוו"ד אגפי חוץ:

גנים ונוף:

איכות הסביבה:

- יש להגיש נספח ניהול מי נגר עילי.
- יש להוסיף לתקנון הנחיה שלפחות 17% מצריכת החשמל של הפרויקט תהיה ממקורות אנרגיה מתחדשים.
- יש להוסיף תנאי של שילוב צמחיה בגנות, קירות ומרפסות בכ 20% מסך המעטפת.
- סעיף 4.1 ד. – יש לתקן - פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע או במבנה סגור.
- סעיף 6.1 1 – אקוסטיקה – לא תותר הצבת מתקנים וציוד על גגות נמוכים אלא הם יוצבו בקומה טכנית סגורה.
- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי שיבחן את השפעת הפרויקט על הסביבה ויתן פתרונות בנושאים הבאים: רעש, איכות אויר וריחות, שפכים תעשייתיים.
- תנאי להפקדה יהיה הגשת המסמכים הבאים:

- סקר קרקע היסטורי ותוכנית קידוחים.
- דוח הצללה ורוחות.
- 8. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר קרקע +גזי קרקע
- 9. בחניונים התת קרקעיים ישולבו מתקני טעינה לרכב חשמלי על פי הנחיות העירייה.

אגף אסטרטגיה- שטחי ציבור ותשתיות:

התוכנית ממוקמת בקרית אריה. אינה מוסיפה יח"ד ואינה משנה שטחי ציבור (פתוחים או למבני ציבור), על כן אין מניעה לאישורה מבחינת האגף לתכנון אסטרטגי.

חוו"ד אגפי הנדסה:

אדריכלות:

- יש להציג מעבר רציף וישיר ככל הניתן להולכי הרגל בצמתים ובכניסות כלי הרכב לחניון (תוך מינימום מעברי חציה נדרשים).
- יש להראות נתיבי אופניים רציפים גם בצמתים.
- האם קיימת כניסת רכבים נוספת מרחוב בזל? הכניסה לא מופיעה בנספח התנועה, יש לבטל.
- יש לשמור על מעבר הולכי רגל פנוי ממכשולים ברוחב מינימלי של 5 מ'
- יש להראות בית גידול מספק לעצים (בסמוך לנתיבי האופניים).
- יש לשלב את כניסות הרכב מתחת למבנים וכחלק מתכנית הבניין.
- יש להנמיך את שטח הגיבון במרכז המגרש במטרה לצמצם את המדרגות בפיתוח עם הרחובות הגובלים, ובכל מקרה, גם במצב הנוכחי ניתן לצמצם משמעותית את המדרגות המתוכננות בפיתוח.
- יש להוסיף בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח עיצוב ופיתוח באישור אדריכלית העיר.
- יש להוסיף בהוראות התכנית התייחסות מחייבת לחזית חמישית בכל המבנים.

אגף התנועה:

פיתוח ותיעול:

1. בתקנון בפרק 6.6 "ניהול מי נגר" במקום המלל הכתוב יש לרשום את אותם ההמלצות בדיוק שמופיעות בדו"ח הידרולוג בפרק 8 (בעמודים 24-25)
2. לציין שדו"ח הידרולוג הוא מסמך מחייב.
3. האישור של מח' תעול יינתן אחרי תיקון הנ"ל

(ו) התאמה לתכניות כלליות:

1. התכנית תואמת לתכניות הגבוהות ממנה. 410-0411132 אתממ קרית אריה.
2. התכנית תואמת סעי' 62א (ו) ("נושאים בטחוניים"), (ז) ("תכניות ממשלתיות שהוגשו ישירות לועדה המחוזית"), (ח) ("שינוי לתכנית ממשלתית"). ל"ר
4. ככל הידוע אין מגבלות אחרות ע"פ דין.
5. התכנית אינה כוללת אתר הכלול ברשימת האתרים לשימור לפי סעיף 12 לתוספת הרביעית.

ה מ ל צ ו ת

תכניות חדשות.

התכנית כוללת 4 מבנים המתחלקים ל-2 מבנים עיקריים: מבנן מזרחי הכולל מבנים A,B בבינוי של קומה מסחרית עד 8 קומות מסד ומעליהם מבנה מגדלי עד 40 ק'. בין מבנים A,B מתוכננת חצר פתוחה בשטח רגולרי של 1.5 ד'. מבנן מערבי הכולל מבנים C,D. מבנה C בבינוי קומת קרקע מסחרית וסה"כ 10 קומות. מבנה D בבינוי של קומה מסחרית, עד 8 ק' מסד ומעל מגדל לכיוון חזית רחוב בזל עד 40 ק'. בין המבנים והמבנים מתוכננים מערכי קשרים להולכי רגל, רצועות גיבון, שטחי שהייה וכו' כמו כן מוצעת קישוריות עם הפרוייקט הצפוני. בין הפרוייקט הצפוני לנוכחי מוצעת זיקת הנאה לרכב הנרקמת ביחסי גומלין הדדיים. קיימת חשיבות של ראייה כוללת ויצירת מערך קשרים בין המתחמים לרבות: העמדת

- המבנים, הפיתוח, דגש ביצירת מעברים נוחים וטובים עבור הולכי הרגל מהרחובות התוחמים וכן בין הפרויקטים עצמם.
- לפיכך, ניתן להפקיד את התכנית במילוי דרישות האגפים השונים לעיל ובתיקונים הבאים:
1. יש לעדכן תשריט מצב קיים בהתאם לתכנית 410-0411132 אתממ קרית אריה.
 2. יש לסמן חזית מסחרית לאורך רחוב בזל וכן לערוך התאמות בבינוי.
 3. גובה ה-0.0 בפרויקט ייקבע בתיאום עם אגף אדריכלות ובהתאמה למסמך מדיניות אדריכלות ונוף קרית אריה.
 4. יש לסמן זיקת הנאה להולכי רגל מזרח-מערב מרחוב בזל לרב מלכה בהתאם למסמך המדיניות קרית אריה וברוחב שלא יפחת מ-7 מ'.
 5. קו בניין עבור מבנים C,D לכיוון חלקה 21 לא יפחת מ-8 מ'.
 6. לא תותר תוספת בניה מעל מבנים קיימים.
 7. יש לתקן ל-600% בניה שטח עיקרי ובהתאם את שטחי השירות.
 8. יש להסיר שימושים עיקריים בתת הקרקע/ לדייק לחוות שרתים.
 9. יש להסיר שימוש "מעבדות חדרי מיון קדמיים".
 10. יש להוסיף הוראה לחדר טרנספורמציה תת קרקעי.
 11. יש להוסיף סעיף לבניה ירוקה בהתאם להנחיות אגף איכו"ס.
 12. חובת עריכת תצר בהתאם לפת/2200 ס' 6.22.
 13. תשתיות וקווי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים.
 14. יש להוסיף שלבי ביצוע: תינתן האפשרות להוצאת היתרי בניה נפרדים ביחס למגדלים A,B המצוינים בנספח הבינוי. מימוש זכויות בניה מכוח תכנית זו במגדלים C,D יהיה בתנאי הריסת המבנים הקיימים.
 15. יש לתקן את סעיף המימוש כדלקמן:
 - 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 הנוותרות יתכלו ויחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוקצו.
 16. יש לבחון בשנית עצים המסומנים לכריתה ולקבל את אישור פקיד היערות באגף גנים ונוף.
 17. אין לסמן לכריתה עצים מחוץ לגבול התכנית.
 18. יש להוסיף הנחיה בדבר חובת ניהול כל המבנים, המתקנים והתשתיות באמצעות חברה מנהלת.
 19. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח עיצוב ופיתוח באישור אדריכלית העיר.
 20. יש להוסיף בהוראות התכנית התייחסות מחייבת לחזית חמישית בכל המבנים.
 21. נספח תנועה-
 22. יותרו עד 5% חניות במכפילי חניה.
 23. יש לקבוע כי הנספח יהיה מחייב לעניין כניסות ויציאות למתחם.
 24. יבחן הצורך ברמפת החניה למרתף מכיוון רחוב בזל. במידה ואכן יש צורך בכניסה נוספת זו יש להציגה ביחס לשלבי הביצוע. הנחיה מתאימה תוסף לתקנון.
 25. יש לתקן את נספח התנועה לרבות שמירה על מעברים רציפים להולכי רגל, מסלולי אופניים בתחומי הפרויקט ובחתיך הדרך.
 26. יש לסמן רחבות כיבוי אש.
 27. יש לעדכן טבלת מאזן חניה ולמחוק כותרת (בהמשך לתכנית 2643). יש לחשב לפי אזור ב' ולציין זאת בכותרת לטבלה. (לתקן חישוב שטחי מסחר)
 28. יש להציג את פינוי האשפה, פריקה וטעינה בתת הקרקע.
 29. נספח בינוי-
 30. תבחן שילוב כניסות הרכב מתחת למבנים וכחלק מתכנית הבניין.
 31. יש להציג חתכי מיקום לאדמה גננית ובתי גידול בעומק של 1.5 מ' נטו.
 32. יש להטמיע הנחיות ניהול מי נגר בהתאם לחוות דעת הידרולוג. מסמכים נוספים להשלמה:
 33. נספח מי נגר עילי ודו"ח הידרולוג
 34. מסמך בחינת אקולוג להצעות שימור בהתאם לסקר הטבע העירוני.
- תנאי להפקדה:
סקר קרקע היסטורי.

- תנאי לאישור :
35. תיאום מול רת"א.
36. תיאום עם משרד הביטחון.
37. אישור מית"ב
38. אישור אגף איכו"ס למסמך הסביבתי.
39. חו"ד רשות הניקוז (שטח תכנית מעל 10 ד').

גיליון דרישות

24/04/22

- תיקון תשריט ותקנון
- אישור אדריכל העיריה
- אישור מהנדס התנועה
- אישור איכות הסביבה
- אישור אגף מים וביוב
- תיאום עם אגף התברואה
- כתב שיפוי
- חדר טרנספורמציה משולב בבנין
- הנחיה בדבר שימור עצים.
- עריכת תכנית לפי נוהל מבאת פיתוח

החלטה