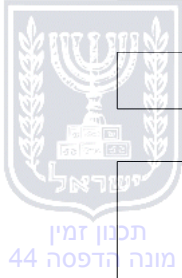


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0289496

פלגי נחל - מגרש 2003 פת/1233/59



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
07/01/2019

להפקיד את התכנית  
16/05/2019  
ל"ה ב"פ

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית עוסקת בהגדלת זכויות הבניה של מגרש 2003, חלקה 22 גוש 6393. זאת, לצורך תוספת קומות בבניין תעשייה הקיים במקום. להלן הרקע.

1. המגרש נמצא בנין בהליכי בניה, עפ"י היתר מספר 2017192. בשלב הראשון, בהתאם לזכויות, נבנה בנין בן 3 מרתפי חניה, קומת קרקע, יציע, ארבע קומות עליונות הכוללות גם קומות ביניים וקומת גג למערכות טכניות. הגדלת הזכויות נעשית לצורך שלב ב-להוספת זכויות להשלמתן של קומות הביניים לקומות מלאות.

2. אופי הבניה באיזור הינו של בנינים גבוהים בני 8 קומות (מדרום לחלקה מצוי "פארק ינאי", הכולל 4 בנינים גבוהים בני 10 קומות). תוספת זכויות הבניה תשתלב במגמת הפיתוח הכללית באיזור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

פלגי נחל - מגרש 2003 פת/59/1233

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

410-0289496

מספר התכנית

1.601 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	186636
קואורדינאטה Y	665816

**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	ורדינון אליעזר	3	

שכונה אזור תעשייה רמת סיב, פתח-תקוה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6393	מוסדר	חלק		22

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

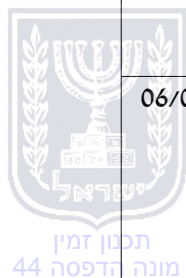
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/12/1993	1393	4178	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/1241/א. הוראות תכנית פת/1241/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/1241/א
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית פת/2000 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	פת/2000
11/06/1995	3682	4312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית פת/2000/10 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/2000/10
06/03/2006	2141	5502	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/2000/ח. הוראות תכנית פת/2000/ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/2000/ח
11/06/1992	3455	4014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/בת/1233/14. הוראות תכנית פת/בת/1233/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/בת/1233/14



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב לנדא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב לנדא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 28 10/04/2019	יעקב לנדא	10/04/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 29 10/04/2019	יעקב לנדא	10/04/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תרשים מצב מאושר רחוב ורדינון 3	14: 31 10/04/2019	יעקב לנדא	10/04/2019	1	1: 200	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	אבנר כהן	27991	פלגי נחל בע"מ	יהוד	קפלנסקי	12	052-2458220	03-9241585	cohen1500@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבנר כהן	27991	פלגי נחל בע"מ	יהוד	קפלנסקי	12	052-2458220	03-9241585	cohen1500@gmail.com

**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	יעקב לנדא	25661	יעקב לנדא אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	03-6492081	03-6479634	y@landa.co.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד	פתח תקוה	פרישמן דוד	1	077-7945950		natalillmoded@walla.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

מונח	הגדרת מונח
מצב מוצע	עפ"י תכנית זו
מצב קיים	עפ"י תכניות תקפות טרם תכנית זו

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**

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה פת/10/2000 על ידי תוספת זכויות בניה ותוספת קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת זכויות בתכנית שאישרה הועדה המחוזית, זאת לפי סעיף 62 לחוק.
- תוספת זכויות בניה ותוספת קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,601	100
סה"כ	1,601	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,602.52	100
סה"כ	1,602.52	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



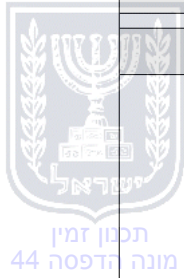
תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	1. שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית 2. בניני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום 3. מוסדות כספיים 4. מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום 5. מוסדות ציבור ובניני ציבור 6. מכונים ומעבדות 7. מוסכים לרכב 8. שטחי ומתקני חניה 9. בתי מלאכה 10. מחקר ופיתוח 11. תעשיית אלקטרוניקה 12. תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה 13. משרדים 14. אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים. 15. אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיו"ב. יותרו שימושים של פעילות תרבות, בידור ופנאי.
4.1.2	הוראות
א	<b>איכות הסביבה</b> תנאי להיתר- השימושים במבנה בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה, בהתחשב ביעודי הקרקע מונה הדפסה 44



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

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 (3) 4	מעל הכניסה הקובעת (3) 8	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
4	6	4	4			10621.4	663.4	55	37.5	4803		936.4 (2)	4882 (1)	1601	1	תעסוקה	תעשייה	

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) סה"כ תוספת הזכויות בתכנית זו 1680 מ"ר.
- (2) תוספת הזכויות בתכנית זו 296 מ"ר.
- (3) ניתן היתר בניה מס' 2017192 לבנין בן 5 קומות (ק. קרקע, מפלס ביניים+4 קומות).
- (4) ניתן היתר בניה מס' 2017192 לבניית 3 קומות מרתף לחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<p>א. לא יינתן היתר בניה, אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. תכנית למתן היתר תיעד 30% משטח המגרש לגינון, כמחציתו בחזית המגרש או חזיתותיו אם יש לו יותר מחזית אחת לדרך, בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המבנה.</p>
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<p>א. הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט, מראים את מגמות התכנון. הוועדה המקומית, רשאית לאשר שינויים למגמות אלו, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>ב. הבינוי, יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה. הוועדה המקומית, רשאית לאשר שינויים לנספח הבינוי, בתנאי שישמר אופי הבינוי האדריכלי.</p> <p>ג. היתר הבניה ינתן תוך שמירה על ההנחיות המרחביות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה, אישור אדריכל העיר לבקשה להיתר.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	<p>מספר מקומות החניה הדרושים יקבע עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. החניה תינתן בתחומי המגרש.</p>
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>	<p>א. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י האגף לאיכות הסביבה. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאגף לאיכות הסביבה ולאגף התברואה, המלצותיהם תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. אישור האגף לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה. תנאי שימוש בהתחשב בשימושים הסמוכים בשב"צ.</p> <p>ב. מקורות הרעש במבני התעסוקה ידרשו לעמוד במפלסי הרעש למבנה א' כלפי המגרש ביעוד שב"צ, עפ"י תקנות הרעש (רעש בלתי סביר) התשי"ן-1990.</p> <p>ג. חילחול- בשל החשש לזיהום קרקע ומי תהום באזור תעשייה- אין לאפשר חילחול מים אל מי התהום. תנאי לקבלת היתר בניה, אישור האגף לאיכות הסביבה בדבר עמידה בתנאי סעיף זה.</p> <p>ד. לא תאושר הצבת מתקנים על הגג בצורה גלויה. יש להכניסם למסתור אקוסטי.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>	<p>חדר השנאים ימצא בתחומי המגרש, ישמש את הבניה החדשה שתאושר על פי תכנית זו.</p> <p>ב. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' בין חדר השנאים לקיר הבנין/גדר חיצונית.</p> <p>ג. תכנון חדר השנאים יעשה על פי עקרון הזהירות המונעת, כפי שמוגדר החוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>
<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p>א. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</p>

<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.6</p>
<p>ב. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה), בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>	
<p><b>6.7 טופוגרפיה/תוכנית מצבית</b></p>	<p>6.7</p>
<p>אי התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום, אשר יוגש לרישום, לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשבנה כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
<p><b>6.8 תוכנית הסדרת שטח</b></p>	<p>6.8</p>
<p>רישום תצ"ר- לאחר אישור תכנית זו, יוכנו וירשמו ע"י וע"ח יזם התכנית תכניות מגרש 2003 לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.</p>	
<p><b>6.9 תשתיות</b></p>	<p>6.9</p>
<p>ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות הזזה ומיקום חדש מכוח ביצוע תכנית זו, יעשה זאת היזם על חשבונו, וזאת אגב הוצאת היתר בניה וביצועו.</p>	
<p><b>6.10 כתב שיפוי</b></p>	<p>6.10</p>
<p>היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הוועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פתח-תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.</p>	
<p><b>6.11 היטל השבחה</b></p>	<p>6.11</p>
<p>הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44