

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0393991

תוספת שטחים לבנין משרדים - רח' רבינזון פתח תקווה

מרכז

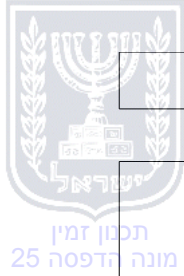
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/06/2019

להפקיד את התכנית

א"ה ב"ר

29/12/2019

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

על המגרש ברח' רבינזון 15 בפ"ת בנוי, על פי היתר מס' 2001286 (בקשה מס' 2001500) שהוא תכנית שינויים להיתר מס' 2000096 (בקשה מס' 981102), ובהתאם לתכנית פת/7/1213, מבנה משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית. לאור קביעת העירייה, נכון להיום, כי התכנית הקובעת זכויות במגרש הינה פת/2000 ולא פת/7/1213, יוצא כי זכויות הבניה במגרש הינן מופחתות לעומת הבנוי על פי היתר. לפיכך, באה תכנית זו להסדיר את הבנוי בגובה ובשטחי הבניה בהתאם לקיים, וכן להוסיף שטחים עיקריים לבניה הקיימת לשם סגירת קומת הגג החלקית עד לקונטור הקומה שמתחתיה, מעבר לבנוי בהיתר, וזאת לאור כוונת בעלי הבניין להרחיב את הפעילות העסקית לרווחת העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים לבנין משרדים - רח' רבינזון פתח תקווה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

410-0393991

מספר התכנית

0.501 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 תקווה
קואורדינאטה X	189135
קואורדינאטה Y	667149

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות : פתח תקווה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקווה	רבינזון יחזקאל	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6361	מוסדר	חלק	376	

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

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/ מק/ 2000 / ד / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / ד / 1. הוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / ד / 1 תחולנה על תכנית זו.	4926		12/10/2000
פת/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000. הוראות תכנית פת/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 1213 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1213 / 7. הוראות תכנית פת/ 1213 / 7 תחולנה על תכנית זו.	2561		31/08/1978
פת/ 1213 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1213 / 1. הוראות תכנית פת/ 1213 / 1 תחולנה על תכנית זו.	2057		07/11/1974
פת/ 66 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 66 / 2. הוראות תכנית פת/ 66 / 2 תחולנה על תכנית זו.	596		08/05/1958

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				רות עירית שרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רות עירית שרת		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	31/08/2016	ליאור בר	10: 57 19/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		08/11/2018	רות עירית שרת	00: 14 14/11/2018		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			עמירם סיון בע"מ	פתח תקווה	רבינזון יחזקאל	15	03-9222003	03-9044704	amiram@amiram.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמירם סיון בע"מ	פתח תקווה	רבינזון יחזקאל	15	03-9222003	03-9044704	amiram@amiram.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
אדריכלית	עורך ראשי	רות עירית שרת	36779	פורום שרת 99 בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	5	03-5713331	03-5714449	rutish@forumsh.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777	072-2724439	office@or-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)		03-9326020	03-9326020	caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 328.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הסדרה ותוספת זכויות בניה למבנה קיים ביעוד תעשיה קלה ומלאכה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת הבנוי בגובה ובשטחי הבניה בקומות קרקע ו- 1-3 בהתאם לקיים.

2. הוספת שטחי בינוי לבנייה הקיימת לשם סגירת קומת הגג".



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	1
דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה	482	96.40
דרך מוצעת	18	3.60
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17.58	3.52
תעשייה קלה ומלאכה	481.68	96.48
סה"כ	499.26	100



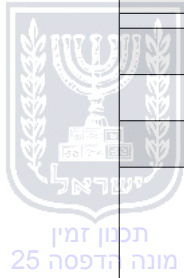
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	משרדים, אחסנה הקשורה במישרין לתעשיה קלה ומלאכה שבמקום ושטח למתקניה חניה.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי חומרי הגמר יהיו בהתאם לבניין הקיים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך. חניה
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי									שרות
תעשייה קלה ומלאכה	<סך הכל>	1	483	732.75 (1)	172.86	905.61	21.55 (2)	5 (3)	4	6	6			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)

(2) ללא שינוי מגובה מבנה קיים.

(3) קומת קרקע + 4 קומות.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחומי המגרש בלבד.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

יש להציג נספח תשתיות הכולל התייחסות למים ביוב וניקוז.

6.3

היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית פתח תקווה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית.