

## הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0192450

אודם 9

מרכז

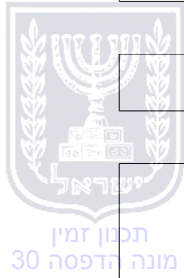
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



### מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/03/2020

להפקיד את התכנית

ל"ר ה"ר

22/11/2020

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

בתכנית מבוקשת תוספת 2 קומות + קומת גלריה ותוספת שטחים לבנין תעשיה קיים. שינוי היעוד מתעשיה לתעסוקה ותוספת שימושים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



|                        |                                        |                                           |
|------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית                              | אודם 9                                    |
| 1.1                    | מספר התכנית                            | 410-0192450                               |
| שטח התכנית             | 1.2                                    | 0.834 דונם                                |
| סיווג התכנית           | סוג התכנית                             | תכנית מפורטת                              |
| 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 תקוה

**קואורדינאטה X**

186745

**קואורדינאטה Y**

666307

**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 | אודם | 9        |       |

**שכונה**

רמת סיב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6393     | מוסדר   | חלק           | 207                 |                   |

**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

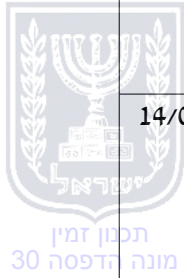
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**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/ 2000          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ועל תיקוניה ממשיכות לחול. | 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 |
| פת/ מק/ 1233 / 28 | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 1233 / 28 ממשיכות לחול.    | 4997               | 3108                    | 02/07/2001 |



**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 |          |                     |             | אילת קורן  |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אילת קורן  |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 100   | 1                   | 02/01/2014  | אילת קורן  | 10: 22 09/01/2019 |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 02/12/2013  | אילת קורן  | 11: 05 20/10/2015 |                | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

### 1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

| מקצוע/ תואר | סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד            | ישוב | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|------|----|------------|---------------------|------|--------|-----|------------|------------|-------|
|             | פרטי |    |            | א.ח.נופת נדל"ן בע"מ | צפת  | עליה ב | 4   | 04-6922516 | 04-6972004 |       |

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד            | ישוב | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|----|------------|---------------------|------|--------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי |    |            | א.ח.נופת נדל"ן בע"מ | צפת  | עליה ב | 4   | 04-6922516 | 04-6972004 |       |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב    | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל                |
|-------------|-----------|---------------|------------|----------|----------|---------|-----|------------|-------------|----------------------|
| אדריכלית    | עורך ראשי | אילת קורן     | 112632     |          | כפר סבא  | שרת משה | 24  | 09-7678374 | 09-7662532  | 7koren2015@gmail.com |
| מודד        | מודד      | לאוניד לייפמן | 832        |          | פתח תקוה | (1)     |     | 03-9310021 | 077-4959820 | llmoded@zahav.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. 9312.

**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            |
|-------------|-----------------------|
| ועדה מחוזית | ועדה מחוזית רמלה      |
| ועדה מקומית | ועדה המקומית פתח תקוה |

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 בניה וקומות. שינוי יעוד מתעשיה לתעסוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת לשטח עיקרי .
2. תוספת קומות .
3. תוספת שטח שרות.
4. שינוי יעוד : מתעשיה לתעסוקה.



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

|                     |  |        |                |
|---------------------|--|--------|----------------|
| תעסוקה              |  | 1      | תאי שטח        |
| סימון בתשריט        |  | יעוד   | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור |  | תעסוקה | 1              |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| תעשייה    | 834 | 100    |
| סה"כ      | 834 | 100    |

| מצב מוצע |           |              |
|----------|-----------|--------------|
| יעוד     | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| תעסוקה   | 833.79    | 100          |
| סה"כ     | 833.79    | 100          |

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------|
| 4.1   | תעסוקה                                              |
| 4.1.1 | שימושים                                             |
|       | שימושים : משרדים ומסחר בקומת קרקע עם נגישות מהרחוב. |
| 4.1.2 | הוראות                                              |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |                         |       |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד    |                   |   |        |        |
|------------------|------------|----------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|-------|---------|-------------------|---|--------|--------|
|                  |            |                |                         | סה"כ<br>שטחי בניה        | מתחת לכניסה הקובעת      |       | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |       |         | גודל מגרש<br>כללי |   |        |        |
|                  |            |                |                         |                          | שרות                    | עיקרי | שרות              | עיקרי              |         |       |         |                   |   |        |        |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני              | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |       | 135.77            |                    |         |       | 135.77  | 834               | 1 | מסחר   | תעסוקה |
| 5 (5)            | 6 (4)      | 4 (3)          | 4 (2)                   | 3                        | 8 (1)                   | 40    | 4778.23           | 2251               | 0       | 491   | 2036.23 | 834               | 1 | משרדים | 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:

חישוב שטחים לבניה:

א. שטח שרות מתחת לכניסה ע"י היתר בניה מס' 2002045 מתאריך 04.02.2002 = 2251 מ"ר.

ב. שטח עיקרי מעל הכניסה: 941 מ"ר (ע"י פת/28/1233) + 417 מ"ר (ע"י פת/28/1233 העברה ממרתף) + 814 מ"ר (תוספת) = 2172 מ"ר

ג. שטח שרות מעל הכניסה: 2086 מ"ר כפול 17.9% (ע"י פת/28/1233) = 373 מ"ר + 118 מ"ר (תוספת) = 491 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גלריה + 7 קומות מעל קומת קרקע.

(2) דרומי.

(3) צפוני.

(4) מזרחי.

(5) מערבי.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

קווים תוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות בתכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו כפוף להסכמת מהנדס העיר.

**6.2****חניה**

החניה תנתן בתחומי המגרש. מקומות החניה חושבו על פי תקן ר"קל עדכני (אזור ב) וייקבעו עפ"י תקן החניה שייקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

החניה הקיימת בפועל בבנין עונה על דרישות החניה כולל תוספת השטח עפ"י תוכנית זו. לפי כך אין צורך בתוספת מקומות חניה.

**6.3****איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה למסמך הנחיות סביבתיות .

הנחיות בדבר הפרדת מטרדים בין שימושי מסחר ותעסוקה :

- יש להגיש מסמך סביבתי אשר ייתן פתרונות למניעת מטרדי ריח זיהום אוויר ורעש מהמסחר לתעסוקה.
- תכנון פירים פנימיים במבנה להתחברות עסקים עם פוטנציאל ריחות וזיהום אויר בכל השטח המסחר.
- הצגת פתרונות לטיפול בשפכים תעשייתיים.
- הצגת אזור הפריקה וטעינה והאזור התפעולי.

**6.4****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
- תכנית פיתוח תכלול איזורי גישה לפינוי אשפה יבשה בקרבה לשטח הציבורי המדרכה בהתאם להנחיות אגף התברואה.

**6.5****הוראות פיתוח**

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית פיתוח הנ"ל תכלול : פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית פיתוח תוכן על רקע של מפת טופוגרפית.

גיזון לא יפחת מ-20% משטח מגרש.

**6.6****תנאים למתן היתרי בניה**

א. מתן היתר בניה יותנה בעמידת המבנה בת"י 413.

הוצאת ההיתר תותנה בקבלת האישורים המתאימים לכך שהמבנה יכול לשאת את התוספת שמציעה התכנית.

ב. קבלת חו"ד תאגיד המים והביוב לתוספת המבוקשת ביחס למערכת הקיימת.

ג. תנאי להיתר בניה- התייחסות המתכנן לנושא חזית חמישית.

ד. תאום עם משרד הבטחון.

**6.7****היטל השבחה**

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.8

## בטחון ובטיחות

בטיחות טיסה:

1. כל הקלה בגובה התכנית מחייבת קבלת אישור נציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז.
2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף בגובה 60 מ' מעפ"ש ומעלה, יש להגיש בקשה נפרדת. אין לראות כי בקשה זו תאושר.
3. תוקף התייחסות זו הינה לפרק זמן של שלוש שנים ממועד הוצאתה. בתום תקופה זו יפקע תקופה ויש לפנות מחדש לקבלת עמדתנו, אלא אם כן ניתן תוקף לתכנית בתקופה זו.
4. תאריך הוצאת המכתב ממשדד הבטחון 29.03.2020

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.