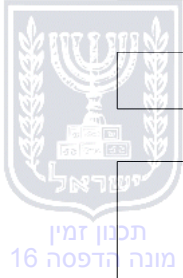


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0748749

ברקת 11 פתח תקוה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית לתוספת שטחי בנייה בחלקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ברקת 11 פתח תקוה

410-0748749

מספר התכנית

0.779 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	186825
קואורדינאטה Y	666250

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות : פתח תקוה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	ברקת	11	

רמת סיב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6393	מוסדר	חלק	228	

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

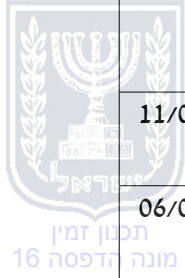
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 /10	שינוי	שינוי בהיקף השטחים בלבד	4312	3682	11/06/1995
פת/ 2000 /ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 /ח. הוראות תכנית פת/ 2000 /ח תחולנה על תכנית זו.	5502	2141	06/03/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל נחומי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל נחומי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 09 13/07/2021	טל נחומי	31/05/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 31 04/07/2021	ליאור בר	02/05/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		08: 53 12/05/2019	טל נחומי	30/04/2019	1	1: 250	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			אס . איי. די . אס יעוץ וסחר בע"מ	פתח תקוה	בס זליג	6			cittah@gmail.com
	פרטי			יד ליטל נכסים ובניין בע"מ	פתח תקוה	בס זליג	6			adinovitz@gmail.com
	פרטי			עמירם סיוון בע"מ	פתח תקוה	רבינון יחזקאל	15	03-9222003		boy@amiram.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אס . איי. די . אס יעוץ וסחר בע"מ	פתח תקוה	בס זליג	6			cittah@gmail.com
פרטי			יד ליטל נכסים ובניין בע"מ	פתח תקוה	בס זליג	6			adinovitz@gmail.com
פרטי			עמירם סיוון בע"מ	פתח תקוה	רבינון יחזקאל	15	03-9222003		boy@amiram.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף חזני			פתח תקוה	רבינון יחזקאל	15	03-9222003		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל נחומי	112523		רמות השבים	הפרדס	14	09-7451085		talnachumi@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777	072-2724439	office@or-eng.co.il
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021	077-4959820	

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקוה.



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

הגדלת השטחים העיקריים המותרים בחלקה, שינויים בקווי בניין ותוספת קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת השטח העיקרי המותר ב 20% משטח החלקה ע"פ סעיף 62 א(א) 16,

ב. תוספת קומות מ 4 קומות ל 6 קומות מעל קומת קרקע ע"פ סעיף 62 א(א) 5.

ג. שינוי קווי בניין לכל הקומות ע"פ סעיף 62 א(א) 4:

לצפון (צד) 3.6 מ'.

לדרום (צד) 3.6 מ'

למזרח (אחורי) 5.4 מ'

למערב (חזית) 5 מ'

ד. תוספת 390 מ"ר שירות תת קרקעי ע"פ סעיף 62 א(א) 15.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
תעשייה	228

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	779	100
סה"כ	779	100

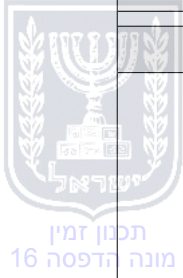
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	779.08	100
סה"כ	779.08	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מחקר ופיתוח , תעשיית אלקטרוניקה , תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות</p> <p>2. מכונים ומעבדות.</p> <p>3. בניני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום.</p> <p>4. בתי מלאכה.</p> <p>5. אולמות תצוגה למכוניות , רהיטים.</p> <p>6. שטח ומבנה אחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית.</p> <p>7. מוסדות כספיים.</p> <p>8. פעילות תרבות , בידור ופנאי הכוללת : אולמות אירועים , מועדונים , פאבים , מסעדות , אולמות לפעולות תרבות וכיוצ"ב.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5		5.4	3.6	3.6	2	6	29.35	55	1558		374	1714	779	228	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
<p>6.1.1. תנאים לשימוש מסחרי:</p> <p>אישור לשימוש מסחרי ינתן במידה ויתקיימו התנאים הבאים:</p> <p>א. המבנה יתאים לסוג המסחר המבוקש ויכיל בתוכו פתרונות לתשתיות שונות שידרשו בהתאם לסוג המסחר.</p> <p>ב. כניסת מסחר למבנה לא תפגע בעסק קיים, לרבות עסק המכיל חומ"ס או מתקן רגיש אחר.</p> <p>ג. המבנה יכיל שטח פנימי מספיק גדול לאיחסון הסחורה וכן ינתנו פתרונות פנימיים לאשפה (לא בחצר) על פי דרישות אגף התברואה.</p> <p>ד. במגרש יהיה שטח מספיק גדול לפריקה וטעינה (ככל שידרש על ידי איכות הסביבה - ינתנו פתרונות מקורים לפריקה וטעינה).</p> <p>לא תותר פריקה וטעינה בחזית או בצדי המגרש. במבנים קיימים ימצאו פתרונות פריקה וטעינה בעורף המגרש ככל הניתן.</p> <p>ה. במבנה ובמגרש ינתנו פתרונות לטיפול בשפכים התעשתיים.</p> <p>ו. במבנה יהיה מספיק מקום למערכות התשתיות הנדרשות כולל מנועי קירור, מיזוג וגנרטור חירום.</p> <p>6.1.2. אישור איכות הסביבה:</p> <p>יש לקבל אישור מוקדם מהאגף לאיכות הסביבה לגבי המיקום וסוג הפעילות המבוקשים. במידת הצורך יוגש מסמך סביבתי בהתאם לדרישות האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>6.1.3. תנאי היתר בניה:</p> <p>ביצוע סקר זיהום קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והאגף העירוני, ובמידה ויתגלה זיהום, הקרקע תפונה על פי ההנחיות. לא יוצא היתר בניה למגרש, אלא לאחר שיתקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה והאגף העירוני ששטח המגרש נקי מזיהום.</p>	
6.2	חשמל
<p>1. חדר השנאים, במידה ויידרש, יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.</p> <p>2. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של ח. מגורים.</p> <p>3. תכנון החדר יהיה ע"פ עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006, ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה</p>	
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה ורטובה, באזורי החניה בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>	
6.4	הוראות פיתוח
<p>לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים. ינתן פיתרון החדרת מי נגר עילי בשיעור השווה ל 20% משטח החלקות.</p>	

6.5	תשתיות
	היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הטעונות העתקה. כל התשתיות בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.6	דרכים תנועה ו/או חניה
	1. תקן חניה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה 2. החניה תנתן בתחומי המגרש בלבד 3. תינתן אפשרות לכניסה ויציאה משותפת למרתף חניה עם החלקה מדרום.

6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים
--	----------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16