

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0931055

מרכז מסחרי רום - פת/מק/65/2003



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

מרכז רום ממוקם בשכונת אם המושבות.  
תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מרכז מסחרי רום - פת/מק/2003/65

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0931055

3.679 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (9)

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	188955
קואורדינאטה Y	667285

**1.5.2 תיאור מקום**

בין צומת הרחובות אבשלום גיסיך ומבצע יפתח ורח' רום יעל בשכונת אם המושבות.

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מבצע יפתח	פתח תקוה
	8	רום יעל	פתח תקוה

שכונה אם המושבות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6360	מוסדר	חלק	301	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה. הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 2000
20/04/2016	5277	7251	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הוראות תכנית 410-0251702 ממשיכות לחול.	שינוי	410-0251702
14/01/2007	1188	5616	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 2003 א ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ מק/ 2003 / 3 א
18/03/2010	2326	6071	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 2003 ג ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ מק/ 2003 / 3 ג
29/08/1999	5428	4799	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2003 3 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ במ/ 2003 / 3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בועז שמריהו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז שמריהו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 06 05/09/2021	בועז שמריהו	02/09/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 06 05/09/2021	רגב טורס	02/09/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 16 14/09/2021	בועז שמריהו	05/09/2021	1	1: 500	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			אם סי אל פתח- תקוה השקעות בע"מ	פתח תקוה	רום יעל	8	054-2555101		chen@mcl- inv.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אם סי אל פתח- תקוה השקעות בע"מ	פתח תקוה	רום יעל	8	054-2555101		chen@mcl-inv.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	בועז שמריהו	119001		תל אביב- יפו	מקוה ישראל	8	052-6711898		boaz@sh- arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדם הנדסה אזורית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	yael@tedem. co.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פינסקר	15	03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.c om



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 למבנה קיים וניוד שטח שרות מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) תוספת 290 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א) ס.ק (16)(1) לחוק.  
(ב) ניוד 300 מ"ר מתחת לקרקע אל מעל לקרקע לפי סעיף 62א(א) ס.ק (9) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

יעוד		תאי שטח
מסחר ומשרדים		901
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומשרדים	901
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ומשרדים	901
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	901
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	901

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

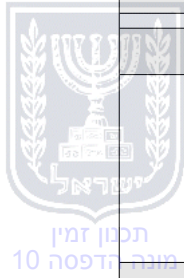
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	3,679	100
סה"כ	3,679	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	3,679.28	100
סה"כ	3,679.28	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר ומשרדים	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
<p>(א) מסחר משרדים, שירותים אישיים ופיננסיים, מרפאה ושרותי בריאות שכונתיים.</p> <p>(ב) אחסנה לעסקים הקיימים בבנין. לא תותר אחסנה סיטונאית, ולא תותר אחסנת חמ"ס כהגדרתם בחוק.</p> <p>(ג) מועדון ספורט, כושר, בריכת שחיה ומתקנים נלווים וכדומה.</p>	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>(א) תינתן זיקת הנאה למעבר לכלי רכב לחלקות 99 ו-114 בגוש 6376 כמסומן בתשריט ובנספח התנועה המצורף לתכנית זו. שינוי מיקום הגישה באישור אגף התנועה של העירייה לא יהווה שינוי לתכנית.</p> <p>(ב) לאורך רח' רום יעל, כמסומן בתשריט, תינתן זיקת הנאה לציבור.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 3	185	6800	3400	1060 (2)	2340 (1)	3679	901	מסחר ומשרדים

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) תוספת 290 מ"ר שטח עיקרי.
- (2) ניווד 300 מ"ר שטח מתחת לקרקע אל מעל לקרקע.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>(א) תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון אקוסטי לחצר הפריקה והטעינה ודרכי הגישה אליה.</p> <p>(ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח פיתוח.</p> <p>(ג) אישור תכנית אינסטלציה, הכוללת פתרון ניקוז, ביוב וכו'.</p> <p>(ד) היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות, הדורשות העתקה.</p> <p>(ה) תנאי למתן היתר בניה - אישור האגף לאיכות הסביבה.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>(א) החניה תהיה בתחומי המגרש. מס' מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>(ב) יותר קו בנין 0 לקומות המרתף בתנאי מתן פתרונות חלחול.</p> <p>(ג) חצר הפריקה והטעינה למשאיות תהיה מקורה או תת קרקעית, עפ"י דרישת האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>(ד) מתקני החניה (מכפילים) המסומנים בנספח התנועה, ישמשו אך ורק את עובדי הקבע בחניון בלבד ולא מבקרים מזדמנים. בכל מקרה, מספר מכפילי החניה יהיה בהתאם לתוספת שטח הבניה החדש בפועל וע"פי תקן החניה התקף באותה עת.</p> <p>(ה) דגם מכפילי החניה יהיה מסוג: "Parklift 41" standatd type Double Unit או שווה ערך.</p>
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>תנאי להיתר בניה, הגשת מסמך סביבתי בהתאם לדרישה, או באם יידרש, אשר יבחן את השפעת הפרויקט על הסביבה ויתן פתרונות בתחומים הבאים: רעש, ריחות, זיהום אוויר, שפכים תעשייתיים.</p>
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>(א) עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>(ב) כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>(ג) עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>תוספת קומות מעבר למספר הקומות המופיע בטבלת זכויות, שינוי קו בנין והוראות בניה תהווה סטיה מתכנית זו.</p>
<b>6.6</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>תכנית פיתוח נוף תכלול שתילת צמחיה באדניות לאורך המדרכה הצמודה לחניון.</p>
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן תוקף לתוכנית</b>
	<p>תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסדרת סגירות חורף קיימות, בהתאם לתקנות.</p>
<b>6.8</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	<p>היזום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה בגין הכנת</p>

<b>6.8</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>6.9</b>	<b>גגות</b>
	נדרש טיפול בחזית החמישית - הסתרת כל המערכות על הגג.

<b>6.10</b>	
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10