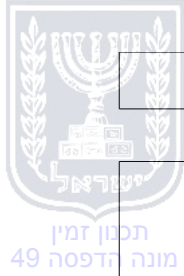


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0671214

בית נעים (כדורי) - פתח תקוה פ"ת/1233/66



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

22/11/2021

להפקיד את התכנית

31/05/2023

י"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

מוגשת תכנית באזור התעשייה סטארטסיב (רמת סיב). התכנית חלה על תחום מגרש מס' 2007 עפ"י תכנית מאושרת מס פת/בת/ 14/1233 ביעוד תעשייה. התכנית המוגשת מציעה להקים במקום מבנה מסחר ומשרדים בן 9 קומות ו-350% בניה לשטח עיקרי וזאת בהתאם למדיניות העירונית הכללית לשדרוג האזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
בית נעים (כדורי) - פתח תקוה פ"ת/66/1233	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	410-0671214
-------------	-------------

שטח התכנית	2.600 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	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	186636
קואורדינאטה Y	665750

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה רמת סיב בין רחוב דרנגר לרחוב ורדינון אליעזר

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	דרנגר טובה ושמשון	3	
פתח תקוה	ורדינון אליעזר	4	

שכונה

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
פת/ בת/ 1233 /14	2007

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/1992		3167	4004	תכנית זו, בתחומי תחולתה, מחליפה רק את תכנית חפ/2000, וכל יתר הוראות תכנית פת/2000 ממשיכות לחול.	החלפה	פת/2000
11/06/1995		3682	4312	תכנית זו, בתחומי תחולתה, מחליפה את תכנית פת /2000/10 וכל יתר הוראות תכנית פת/2000/10 ממשיכות לחול.	החלפה	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, בתחומי תחולתה, מחליפה את תכנית פת/בת/14/1233 וכל יתר הוראות תכנית פת/בת/14/1233 ממשיכות לחול.	החלפה	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			צפריר גנני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צפריר גנני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה, למעט קווי הבניין ומס' הקומות שיהיו מחייבים.	08: 55 17/11/2020	צפריר גנני	17/11/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	19: 46 09/06/2022	פלד שריר	09/06/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	ניהול מי נגר	08: 37 24/04/2023	ארבל ברזניק	17/04/2023		1: 200	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז	08: 36 24/04/2023	ארבל ברזניק	17/04/2023	21	1: 500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט מצב מאושר	11: 21 26/07/2021	צפריר גנני	26/07/2021	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			בני נעים כדורי נכסים (1990) בע"מ	תל אביב- יפו	מרידור יעקב	6			

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בני נעים כדורי נכסים (1990) בע"מ	תל אביב- יפו	מרידור יעקב	6			

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	צפריר גנני	27109	ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	20	03-6887001		Zafir@pelle g-arch.com
מהנדס אזרחי	יועץ	ארבל ברזניק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydr ology.co.il
מתכנן ערים	יועץ	יעקב מאור			חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		taba@taba.co .il
	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	ברעם	1			

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	פלד שריר			נהריה	הנרקיס	1		077-7010017	psharir@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

הקמת בניין בן 9 קומות לשימושים של מסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מתעשייה למסחר ומשרדים.

תוספת קומות: קומת הקרקע כמסחרית ומעליה 8 קומות משרדים.

קביעת זכויות והוראות בניה.

קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

יעוד	תאי שטח	
משרדים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	משרדים	1
חזית מסחרית	משרדים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,600	100
סה"כ	2,600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משרדים	2,600	100
סה"כ	2,600	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



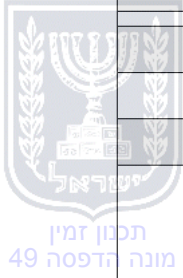
תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משרדים
4.1.1	שימושים מסחר ותעסוקה לרבות משרדים, מתקנים הנדסיים ומתקני חניה.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים המרתפים בבניין ישמשו לחנייה, לחדרים טכניים ולמחסנים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (3) 50	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(7) 5		(6) 10	(5) 4	(5) 4	3	9	(4) 45	8000		(2) 3644	(1) 9110		משרדים	משרדים		

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) מתוכם 650 מ"ר למסחר בקומת הקרקע.
- (2) מתוכם 260 מ"ר למסחר בקומת הקרקע.
- (3) 50% מתייחס לתכסית הבניין מעל פני הקרקע לחניון תת קרקעי- עד 100%.
- (4) לא כולל מעקה גג, חדרים ומתקנים טכניים.
- (5) יותר קו בנין אפס למרתפים.
- (6) לכיוון צפון, לרח' ורדינון קו הבניין יהיה 10 מ'. יותר קו בנין אפס למרתפים..
- (7) 5 מ' יהיו כלפי דרום, לרח' דרנגר. קו בנין קדמי למרתפים יהיה עד 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה	<p>א. בבניין יעשה שימוש במקורות אנרגיה מתחדשים.</p> <p>ב. 20% משטח המגרש יהיה מגוון. בבניין יעשה שימוש בחומרים המפחיתים את אי החום העירוני.</p>
6.2	תנאים בהליך הרישוי	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי.</p>
6.3	חניה	<p>החניה תהייה בתחומי המגרש. חניה תפעולית - בקומת הקרקע.</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ככל שחניות האופניים יתוכננו במרתפי החניה יש לתכנן מעלית במימדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופנים יהיו על רצפת המעלית.</p>
6.4	ניקוז	<p>א. ניהול מי הנגר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הפתרונות לניהול מי הנגר בתחום התכנית מבוססים על השהיית מי הנגר בתחום המגרש ללא החדרה למי התהום. מי הנגר בתחום המגרש יופנו אל מערכת הניקוז העירונית לאחר טיפול קדם, ככול שנדרש. מי הנגר משטחי גגות ומרפסות יופנו ע"י צינורות מי גשם (להלן צמגי"ם) למאגר השהייה. מי הנגר משטחי הפיתוח יופנו באמצעות שיפועים מתאימים ונקזים מקומיים לרצועות השהייה מעל למרתף. יש להקפיד שרצועות ההשהיה לטיפול במי הנגר יתוכננו ברום גבוה ביחס למערכת הניקוז העירונית לטובת הוצאת עודפי נגר במצבי סופות קיצון. אין לאפשר החדרת מי נגר בתחום התכנית ויש להפנותם למערכת הניקוז העירונית. ההנחיות העקרוניות לנושא ניקוז וניהול מי נגר מוצגים בנספח ניהול מי נגר וישמש כנספח מנחה. <p>ב. להלן הנחיות נספח הניקוז אשר יש ליישמן בשלב היתר הבניה ובעת הביצוע בפועל:</p> <ol style="list-style-type: none"> נפח נגר הנדרש לטיפול לפי עובי גשם יומי של 150 מ"מ/יום ובהתאם למקדמי הנגר ע"פ התכנון האדריכלי המפורט. יש להקצות, בהתאם לנספח הניקוז המצורף, אזורים לטיפול במי גשם אשר בהם יותקנו מערכות להשהיה של מי נגר משטחי הגגות והפיתוח. קווים גרביטציוניים להוצאת עודפים לניקוז העירוני במקרים של סופות קיצון יתוכננו במפלסי הגלישה. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יושהו בשטח המגרש. יש ליצור קו רכס בתחילת רמפות ירידת הרכבים למרתפים על מנת למנוע זרימה של מים מהרחוב לעבר המרתף. ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש יעשה במידת האפשר לרצועות השהייה ומיתון ספיקות הנגר. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב. אין לחבר צינורות מי גשם ישירות לניקוז העירוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

ניקוז	6.4
<p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי נגר עילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>10. באחריות היועץ לפקח על יישום הפתרון המוצע ולאשרו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

ביצוע התכנית	
---------------------	--

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

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

עד 10 שנים מיום אישור התכנית.	
-------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49