

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות תכנית
27.07.2008	
נושקבל	תכנית מס' פת/1233/44
חוק תכ"ה	

"פארק ינאי" - רמת סיב פ"ת

ע"י פתח-תקוה
מינהל הנדסה
אגף תכנון עיר
02-06-2008
דאר נכנס

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה

שינוי תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית
מפורטת.

סוג התכנית

נבדק וניתן להפקיד / **לאשר**
החלטת הועדה / מחוזית / משנה מיום 19/5/08 (108 ג)
20.9.08
למחוז
מתכנת המחוז
תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' פת/1233/44
חתימת ממושרת מפה
סעיף 100 (ג) לחוק
29-5-08
מתאריך
נושקבל הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

א. הרקע להכנת התכנית.

- (1) "פארק ינאי" הינו פארק היי-טק הבנוי בחלקו, והכולל 3 מרתפים ו- 3 בנינים מתוך 5 בנינים מתוכננים.
- (2) עקב גודלו (כ-18.0 דונם ברוטו / כ-9.0 דונם נטו) תוכנן הפרוייקט מראש הן מהבחינה התחבורתית והן מבחינת השטחים "הירוקים" שבו להיקף זכויות הגדול מזה שאושר בזמנו בתב"ע הכללית, פת/בת/1233/17 א' (200% שטחים עיקריים).
- (3) הפרוייקט, הבנוי סביב 4 כיכרות/חצרות מגוננות, כולל בתוכו כ- 800 מקומות חניה לעומת 524 מקומות החנייה הנדרשים ע"פי התקן.
- (4) תוספת הזכויות המבוקשת – 4,861 מ"ר שטחים עיקריים (כ-53% משטח המגרש נטו) מבטאת את התוספת האופטימלית המנצלת את הפוטנציאל מבחינת שטחים פתוחים ומקומות חניה תוך שמירה על האיכויות התכנוניות של הפרוייקט.
- (5) יש לציין שהפרוייקט ממוקם במרחק של כ- 1 ק"מ מציר ז'בוטינסקי בו עובר קו הרכבת הקלה.

מחוז המרכז

תכנית מס' פת/1233/44**1. זיהוי וסיווג התכנית**

פת/1233/44

1.1 שם התכנית

9,172 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה 3

תאריך עדכון 25/5/08

תכנית שינוי מתאר עם הוראות מפורטות

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

ועדה מחוזית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית**1.5 מקום התכנית**

מרחב תכנון מקומי פתח – תקוה

1.5.1 נתונים כלליים

קואורדינטה מערב
מזרח – Y 186.620קואורדינטה דרום
צפון – X 665.650שטח בדרום אזור התעסוקה רמת – סיב פ"ת.
תחום ברח' הסיבים במערב, ברח' דרנגר בצפון
וברח' זלוטניק בדרום.

1.5.2 תאור מקום

פתח תקוה

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

פתח תקוה
רמת סיב.
רח' דרנגר, רח' הסיבים, רח' זלוטניק.

ישוב
שכונה
רחוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התכנית

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6393	מוסדר	חלק מהגוש	-	44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
פת/בת/1233/17 א'	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/2000 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בכל יתר ההוראות פת/2000 ממשיכות לחול.	4004	14.5.1992 תשנ"ב
פת/2000/10 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בכל יתר ההוראות פת/2000/10 ממשיכות לחול.	4312	11.6.1995
פת/בת/1233/17 א' ✓	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית פת/בת/1233/17 א'	4656	21.6.1998 תשנ"ח
פת/מק/1233/27 ✓	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית פת/מק/1233/27	4932	14.12.00
פת/מק/2000/ד ✓	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו בכל יתר ההוראות פת/מק/2000/ד' ממשיכות לחול.	3478	6.9.87

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	הוראות התכנית	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
		מחייב	ל"ר	17	ל"ר	31/07/06	אדרי' יוחי לבניא	נ. מחוזית.	
תשריט התכנית		מחייב	1 : 1250		ל"ר	31/07/06	אדרי' יוחי לבניא.	נ. מחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	ל"ר	חתי גרינשפון	2228217 / 2	ל"ר	נוף הארץ ייזום ובנין בע"מ ח.פ. 1-179254-51	מונטפינור 48 ת"א	03-7101420	0544771017	03 7101421
									office@hgcl.aw.com

1.8.1.1 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר	חתי גרינשפון	2228217 / 2	ל"ר	נוף הארץ ייזום ובנין בע"מ ח.פ. 1-179254-51	מונטפינור 48 ת"א	03-7101420	0544771012	03-7101421	office@hgcl.aw.com

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5367771	0546446115	03-5365662	4220 ת.ד. יהוד	ל"ר.	ל"ר.	00363639-6 00363638-8	שלמה ינאי חיים ינאי	ל"ר.	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לזכות מו"ד, שבאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מו"ד
Lavie_Y@zahav.net.il	036020067	0508223812	03-6020115	לפסקי 10 ת"א	י. לבית אדריכל ומתכנן ערים	34717	5364172-9	יו"ר לבית	אדריכל	אדריכל
carriysurf@netvision.net.il	036950415	0505527875	03-6951931	ליסין 8 ת"א	ד. קרני משרד למדיניות	975		לאוניד גרנשפון	מו"ד	מו"ד

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בתכנית פת/2000 על שינויה, ואם לא הוגדר שם אזי 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 בנייה בשטח של 4,861 מ"ר שטחים עיקריים מעבר ל- 18,344 מ"ר עיקריים המאושרים בתכנית פת/בת/1233/17 א', ללא שינוי ביעודי הקרקע, ללא תוספת קומות וללא תוספת מקומות חנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בהיקף של 4,861 מ"ר שטחים עיקריים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי		סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית – במ"ר	אזור תעסוקה	5,954	9,172	-	
	שפ"פ	3,218			
תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר		23,205 מ"ר		4,861 מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.			
לי"ר	לי"ר		1.	אזור תעסוקה
לי"ר	לי"ר		2א', 2ב', 2ג', 2ד'	שטח פרטי פתוח

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור תעסוקה

4.1.1 שימושים

א. מסחר, מסעדות, בתי קפה, בידור ובילוי בשטח של עד 15% מהשטח העיקרי.

ב. מחקר ופיתוח, תעשיות מתוחכמות (הייטק) ומשרדים..

4.1.2 הוראות

א. חומרי גמר: כל חזיתות הבנינים, הגדרות והקירות התומכים יצופו בחומרי גמר עמידים ובאיכות גבוהה באישור אדריכל העיר.

ב.

4.2 שטח פרטי פתוח

4.2.1 שימושים

א. שבילים וכיכרות להולכי רגל

ב. גינון, עצים ופיתוח

ג. אלמנטי נוי ופיסול

ד. מעבר לרכב חירום

4.2.2 הוראות

א. תותר חניה תת-קרקעית בשפ"פ.

ב. לא תותר חניה עילית למעט בשפ"פים שבהיקף המגרשים, מסביב לבנינים.

6. הוראות כלליות**6.1 אופן הבנוי**

הקוים המתחיימים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות אלא, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

6.2 חניית מכוניות

מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן, מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. הועדה רשאית לקבוע מספר מקומות חניה העולה על התקן.

6.3 תכנית פתוח

לא ינתן 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 הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

6.4 סידורי תברואה

1. תותר כניסת משאיות לצורך פינוי אשפה.
2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
3. במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבה של סלי אשפה ברחובות וליד תיבות הדואר.

6.5 הוראות איכות הסביבה

כל המנועים של מערכות הבנין ימוקמו באופן שלא יוצרו מטרדי רעש לכיוון דרום ומזרח המתוכננים לשימושים של מבני ציבור ומגורים

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.7 אי התאמה בשטחים מדודים

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה – 1965.

6.8 חדר טרנפורמציה

חדר טרנפורמציה ימצא בתוך הבניין במרתף תת קרקעי בתאום ובאישור חברת חשמל.

6.9 סעיף שיפוי

היזום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פתח-תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה.

6.10 רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.11 רישום תצ"ר

על יזם התכנית להכין ולרשום על חשבונו תכנית לצרכי רישום עם קבלת תוקף לתכנית.

6.12 חילחול

מי הנגר העילי יטפלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים

זמן ביצוע הפקעות של השטחים הציבורים – תוך 3 שנים

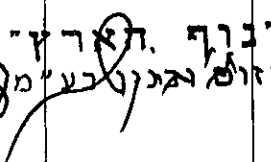
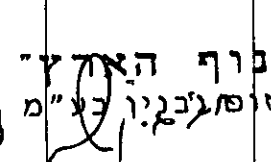
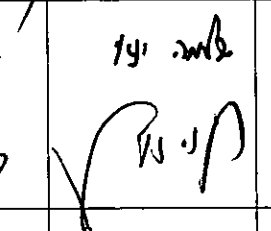
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
משה שמרלר - מנהל אגף לתכנון עיר פ"ת מדלן אונגיל - מהנדסת העיר פ"ת יצחק אוחיון – יו"ר הועדה		ועדה מקומית
ד"ר שוקי אמרני - יו"ר הועדה המחוזית		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית משה שמרלר – מנהל אגף לתכנון עיר פ"ת מדלן אונגיל – מהנדסת העיר פ"ת יצחק אוחיון – יו"ר הועדה	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה תכנית שינוי מתאר פת / 44/ 1233 בישיבה מס' 38 מיום 16.7.06 הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף מנהל אגף לתכנון עיר / מהנדס העיר / יו"ר הועדה	
ועדה מחוזית ד"ר שוקי אמרני יו"ר הועדה המחוזית.		
שר הפנים		

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.5.08		נוף הארץ ייזום ובנין בע"מ	22282172	חגי גרינשפון	מגיש התכנית
27.5.08		נוף הארץ ייזום ובנין בע"מ	22821722	חגי גרינשפון	יזם בפועל (אם רלבנטי)
28/5/08 29.5.08			003636396 003636388	שלמה ינאי חיים ינאי	בעלי עניין בקרקע
27.5.08		י. לביא אדריכל ומתכנן ערים	53649729	יוחי לביא	עורך התכנית