

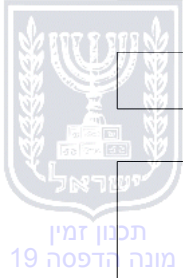
הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0662064

מרכז מסחרי-ספיס פ"ת

| | |
|------------------|--------------|
| 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

תוספת של 500 מ"ר וקומה טכנית למבנה המסחר בבנין D , ללא תוספת שטחים או קומות למבנה המגורים (בנין A).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מרכז מסחרי-ספייס פ"ת

410-0662064

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

5.483 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק

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 | 187200 |
| קואורדינאטה Y | 666000 |

1.5.2 תיאור מקום

בנווה עוז, פינת הרחובות דנמרק ודגניה.

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 | דגניה | 6 | |
| פתח תקוה | דנמרק | 34 | |

שכונה נווה עוז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6372 | מוסדר | חלק | 468 | |

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 22/02/2017 | 3857 | 7455 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 410-0426312 ממשיכות לחול. | שינוי | 410-0426312 |
| 27/05/2003 | 2555 | 5189 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/1223/22. הוראות תכנית פת/22/1223 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | פת/1223/22 |
| 14/05/1992 | 3167 | 4004 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/2000. הוראות תכנית פת/2000 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | פת/2000 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | יואב אומן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יואב אומן | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר | 15: 47 19/12/2019 | יואב אומן | 19/12/2019 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | ניספח בינוי | 08: 56 24/12/2019 | יואב אומן | 24/12/2019 | | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח תנועה וחניה | 09: 10 04/11/2019 | דוד בז'רנו | 30/10/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |

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 |
|----------------|----------------------|----------------------------------|---------------|-------------------------------|----------|------|-----|------------|-----|----------------------------------|
| | חברה/תאגיד ממשלתי | חברה/תאגיד ממשלתי, עמוס לוזון | | ע.לוזון נכסים והשקעות בע"מ | פתח תקוה | שחם | 30 | 03-9334846 | | Yogevm@ margolin- bros.com |

1.8.2 יזם

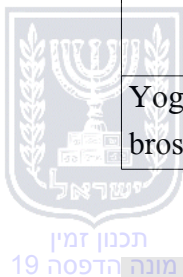
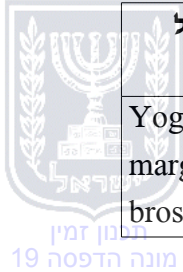
| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------------------|---------------|-------------------------------|----------|------|-----|------------|-----|------------------------------|
| חברה כלכלית | חברה כלכלית, עמוס לוזון | | ע.לוזון נכסים והשקעות בע"מ | פתח תקוה | שחם | 30 | 03-9334846 | | Yogevm@margolin- bros.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-------|------------|---------------|-------------------------------|----------|------|-----|------------|-----|------------------------------|
| אחר | | עמוס לוזון | | ע.לוזון נכסים והשקעות בע"מ | פתח תקוה | שחם | 30 | 03-9334846 | | Yogevm@margolin- bros.com |

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 | יואב אומן | 117714 | טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | בני ברק | בן גוריון דוד | 1 | 073-2222222 | 073-2222227 | office@tito- oman.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------|-------------|------------|---------------|---|----------------------------|---------------|-----|-------------|-------------|------------------------|
| הנדסאית אדריכלות | הנדסאי | אירית פוקס | ה/23136 | טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | בני ברק | בן גוריון דוד | 1 | 073-2222298 | 073-2222227 | irit@tito-oman.com |
| מודד | מודד | נתן וקס | 550 | וקס נתן בע"מ | תל אביב- יפו | ברודצקי | 22 | 03-6427755 | | vax@vax.co.il |
| מהנדס | יועץ תחבורה | דוד בז'רנו | 66722 | בז'רנו דוד מהנדסים | מודיעין- מכבים- רעות | (1) | | 08-0701106 | | david_bez@bezeqint.net |

(1) כתובת : מגדל מנורה 8.



מזכיר המועצה
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 שטחים למבנה המסחרי ע"פ תיקון 101

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 500 מ"ר עבור המבנה המסחרי מעבר לזכויות הקימות בת.ב.ע מס' 410-0426312

על פי סעיף 62(א)

ועל פי סעיף 62א(א)(16)(א)(1)

ללא שינוי זכויות במבנה המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

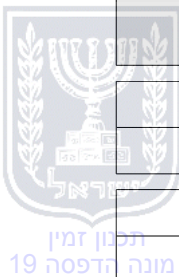
| יעוד | תאי שטח | |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 102 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| זיקת הנאה | מגורים ג' | 102 |
| חזית מסחרית | מגורים ג' | 102 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים ג' | 5,482 | 100 |
| סה"כ | 5,482 | 100 |

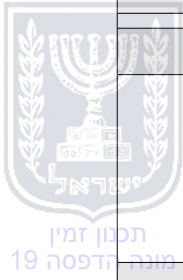
מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 5,507 | 100 |
| סה"כ | 5,507 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים ללא שינוי מתכניות: פת/מק/35/1223 פת/22/1223 410-0426312 |
| 4.1.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|---------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|------|--------------------|-----------------|---------|-------|------|-------------------|-----|-----------|-----------|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | | | |
| | | | | | עיקרי | שרות | | | | | | סה"כ שטחי בניה | | | |
| קדמי | אחורי | צידדי- שמאלי | צידדי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | 75 | 70 | 12340 | (1) | 3880 | 8460 | 5483 | A | 102 | מגורים ג' | מגורים ג' |
| (3) 5 | (3) 3 | (3) 0 | (3) 4 | (2) 23 | | | | | | | | D | 102 | מסחר | מגורים ג' |
| (3) 5 | (3) 3 | (3) 0 | (3) 4 | (5) 2 | | | | | (4) 360 | 800 | | | | | |

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) ללא שינוי. ע"פ הוראות פת/מק/2000/ד'.
- (2) כל תוספת קומה ו/או יח"ד מעבר לתכנית המאושרת 410-0426312 תהיה סטיה ניכרת.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (5) תותר תוספת קומה עבור מתקנים טכניים מוסתרים על הגג בגובה שלא יחרוג מ 2.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

- כל ההוראות ללא שינוי מתכנית מת/מק/44/1223
- תוספת הזכויות עבור בנין D מסחר בלבד.
- חדר הטרנספורמציה יהיה משולב בבניין.

6.2**איכות הסביבה**

- לא יוצבו מתקנים על הגג בצורה גלויה אלא בקומה טכנית.
- לא תאושר חצר משק בחצר פתוחה, אלא רק בקומה סגורה מקורה או תת קרקעית.

6.3**ניהול מי נגר**

- בגבול התכנית ישמר שטח של 15% עבור חילחול.
- שטחים אלו יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר למים כגון: חלוקי נחל, חצץ וכו'.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור האגף לאיכות הסביבה אשר יתן פתרונות בנושאים הסביבתיים השונים.

6.5**סטיה ניכרת**

- כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי קוי בנין וסגירת מרפסות תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002

6.6**כתב שיפוי**

- היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הוועדה המקומית פ"ת / או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.7**פיתוח סביבתי**

1. הגינון יהיה בשטח של לפחות 20% משטח התכנית.
 2. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
 3. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה בהתאם להנחיות אגף התברואה.
 4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיתוח ע"י הוועדה המקומית.
- א. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים ושטח מגוון.
- ב. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

6.8**היטל השבחה**

- הוועדה המקומית תשוב ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19