

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0470989

מונטיפיורי 5 פתח תקוה

מרכז

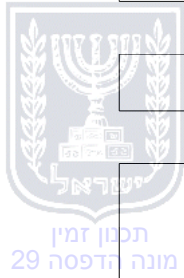
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000483733/310>

דברי הסבר לתכנית

1. בחלקה קיים בניין מגורים רב קומות עם מסחר בקומת קרקע בחזית רחוב מונטיפיורי.
2. התכנית מבקשת להגדיל את השטח העיקרי המותר בחלקה, זאת ע"מ לאשר בקומת הביניים (במפלס +3.15) 173 מ"ר למשרדים ו/או מרפאות (שהוא שימוש מותר ע"פ התכניות בתוקף) ומועדון דיירים בשטח כ-52 מ"ר. ברוב שטח קומת הביניים (במפלס +3.15) מאושר עכשיו שימוש לאחסנה כשטח שרות.
3. 25 מ"ר יישארו שטח שרות (אחסנה) עבור המשרדים ו/או המרפאות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מונטיפיורי 5 פתח תקוה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	410-0470989
-------------	-------------

שטח התכנית	1.834 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (16) (א) (1)

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

189023

קואורדינאטה Y

666215

1.5.2 תיאור מקום

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	מונטיפיורי	5	

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6395	מוסדר	חלק	94	

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 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>פת/ 1002 /3 /ד</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1002 /3 /ד. הוראות תכנית פת/ 1002 /3 /ד תחולנה על תכנית זו.	1922	1768		31/05/1973
<u>פת/ 1266 /9</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1266 /9. הוראות תכנית פת/ 1266 /9 תחולנה על תכנית זו.	5177	2186		05/05/2003
<u>פת/ 2000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה. הוראות תכנית פת/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	4004	3167		14/05/1992



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ניקי פיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ניקי פיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/07/2020	ניקי פיין	20: 07 10/02/2024	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	01/09/2019	ניקי פיין	11: 44 04/09/2023	תשריט קומת הביניים - שטח משרדים / מרפאות	לא

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	(1)		מגדלי דן ירדן השקעות ובנין) (1998 בע"מ	ראשון לציון		11	03-6478070		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב משה בקר 11, אזור תעשיה הישן 7.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגדלי דן ירדן השקעות ובנין) (1998 בע"מ	ראשון לציון	(1)	11	03-6478070		

(1) כתובת : רחוב משה בקר 11, אזור תעשיה הישן 7.

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	ניקי פיין	10504	פיין אדריכלים	פתח תקוה	מזא"ה	32	03-9305589	03-9347308	niki.fein@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	1234		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@inter.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
משרדים	משרדים מכל סוג, למקצועות חופשיים מכל סוג (מהנדסים, עורכי דין, רואי חשבון, נסיעות וכדומה), ומשרדי אירגונים כמו עיריה וכד'

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**

- להגדיל את כמות השטח העיקרי המותר בחלקה ע"מ לאפשר שימוש למשרדים ו/או מרפאות בקומת הביניים (מפלס +3.15).
- תוספת שטחים למועדון דיירים בקומת הביניים (מפלס +3.15).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- תוספת 173 מ"ר - שטח עיקרי עבור משרדים ו/או מרפאות + תוספת כ 52 מ"ר - שטח עיקרי עבור מועדון דיירים בקומת הביניים (מפלס +3.15).
- מועדון הדיירים יירשם בפנקסים הרשמיים בבעלות משותפת של כלל בעלי דירות המגורים בבניין.



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1003
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1003
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1003
לשימור	מגורים ד'	1003

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,835.04	100
סה"כ	1,835.04	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,835.04	100
סה"כ	1,835.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים + מסחר בקומת קרקע + משרדים ו/או מרפאות בקומת ביניים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. זכויות הבניה למשרדים ו/או למרפאות : מלבד תוספת שטחים למועדון דיירים, תכלול התכנית המוצעת תוספת שטח עיקרי של 173 מ"ר לניצול בקומת הביניים של המבנה הקיים לשימוש משרדים ו/או מרפאות (בגבולות השימושים המותרים על פי התכנית התקפות). את השטחים הנוספים כאמור לא ניתן יהיה לנצל לשימוש "מסחר", ולא בקומה אחרת זולת קומת הביניים. 2. נגישות והפרדה בין שימושים : גישה לקומת הביניים באחת מבין שלוש דרכים - באמצעות שני גרמי המדרגות הקיימים (A ו-B עפ"י נספח הבינוי) של הבניין ; באמצעות המעליות הקיימות של הבניין ; באמצעות מעלית נוספת (3), שתוקם בעורף הבניין (בצד מזרח) ותתנהל בין קומת הקרקע לקומת הביניים. גישת מחזיקי דירות המגורים ומבקריהם : מלבד הגישות הקיימות תהיה גם אל קומת הביניים וממנה, שתאפשר כטוב בעיניהם באמצעות כל אחת משלוש הדרכים שצוינו, היינו : שני גרמי המדרגות (A ו-B עפ"י נספח הבינוי), המעליות הקיימות והמעלית החדשה. גישת בעלי המשרדים ומבקריהם לקומת הביניים וממנה תותר אך ורק באמצעות אחת משתי דרכים : המעלית החיצונית החדשה שתבנה (מס' 3 עפ"י נספח הבינוי) ; גרם המדרגות המזרחי הקיים בבניין (גרם A עפ"י נספח הבינוי), אליו תתאפשר גישה מ / ואל שטח החצר על בסיס הדלת הסמוכה והפודסטים המחוברים. ויודגש : בעלי המשרדים ומבקריהם לא יעשו כל שימוש בגרם המדרגות הנוסף (גרם B עפ"י נספח הבינוי), ולא במעליות הקיימות (מס' 1 ו-2 עפ"י נספח הבינוי). כך גם לא תתאפשר גישתם למבואת המגורים (הלובי) שבקומת הקרקע של הבניין, ולא אל שאר שטחיו ומתקניו המשותפים אשר יוותרו לשימושם הבלעדי של מחזיקי דירות המגורים ומבקריהם. השימוש המשותף היחיד יעשה אם כך אך ורק בגרם המדרגות המזרחי (גרם A עפ"י נספח הבינוי), ורק במהלך שבין קומת הקרקע ובין קומת הביניים, ובמעלית החיצונית החדשה (3). עפ"י נספח הבינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט			
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ד'	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	1003	רחוב מונטיפיורי 5 פתח תקוה	1834	(1) 6290	(2) 3726	(3)	(4) 1905	(3)	65 (4)	(3)	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
												20 (5)	(5)	(5)	(5)	(5)

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

הוראות טבלה 5:

- א. יעוד השטח העיקרי כמפורט: מסחר- 244 מ"ר, מגורים- 5825 מ"ר (ע"פ ההיתר) + 221 מ"ר למשרדים / מרפאות ומועדון דיירים, התוספת ע"פ תכנית זאת, לא כולל את שטח הבניין ההיסטורי שעבר שימור בפינת הרחובות מונטיפיורי וסלור.
- ב. 25 מ"ר בקומת הביניים יישארו שטחי שרות עבור המשרדים ו/או המרפאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי ההיתר ובתוספת של 221 מ"ר שטח עיקרי עבור משרדים ו/או מרפאות ועבור מועדון דיירים - בקומת הביניים (במפלס +3.15).
- (2) במקום 3947 מ"ר בהיתר.
- (3) ללא שינוי, לפי תכניות בתוקף ו/או לפי ההיתר.
- (4) לפי ההיתר, ללא שינוי.
- (5) לפי ההיתר, ללא שינוי..

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים וחניות**

חניה ע"פ תקן חניה בתוקף:

תנאי למתן היתר בניה למבוקש יהיה שיותקנו מקומות חניה בהתאם לנדרש ע"פ התקן לשימוש שיבחר ו/או ישולם כופר חניה ע"י המבקש, ו/או ישכרו מקומות חניה בהסכם לטווח ארוך בחניון הציבורי הקיים בשוק פתח תקוה הסמוך. כל זאת על פי דרישת הועדה.

6.2**הוראות פיתוח**

הועדה המקומית תישום ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית של החוק.

6.3**איכות הסביבה**

1. השימושים בקומת הביניים יהיו כאלה שלא יגרמו מטרדים למגורים בקומות מעל.
2. יש לבצע בידוד אקוסטי בין קומת הביניים והמגורים בקומה מעל.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

1. תברואה - פסולת רפואית, במידה ותהיה, תפונה ע"י המפעיל עצמו למקום פינוי כחוק.

6.5**כתב שיפוי**

מגיש התכנית / היזם יישא בכל תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פתח תקוה ו/או עיריית פתח תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

כתנאי להיתר בניה למשרדים ו/או למרפאות בשטח קומת הביניים, תקבע הוועדה המקומית, על פי שיקול דעתה, את מכלול הדרישות והתנאים הספציפיים לצורך ההפרדה הנדרשת בין נגישות המשתמשים בשימושים השונים, לרבות, לדוגמה: סגירת פתחים קיימים, שימוש במנעולים אלקטרוניים ו/או אחרים, הצבת שילוט מתאים, וכל כיוצא בזה.

היתר הבניה לשימוש קומת הביניים למשרדים ו/או למרפאות, יותנה באישור יועץ בטיחות הנגישות, לרבות לעניין הסדרת מעבר נוח ובטוח להולכי רגל בתוואי שבין הרחוב הציבורי, מסעת כלי הרכב לחנייה, והכניסה והיציאה לבניין מהמעלית החדשה וחדר מדרגות A שבצד מזרח.

תנאי בהיתר הבניה לשימוש בשטח קומת הביניים למשרדים ו/או למרפאות, יהיה הקמה בפועל והסדרת נגישות נוחה למועדון דיירים בשטח ש/ל כ-52 מ"ר.

תנאי בהיתר הבניה לשימוש בשטח קומת הביניים למשרדים ו/או למרפאות, יהיה עמידה בתנאי ובדרישות הדינים למניעת מטרדי רעש, איכות סביבה, מניעת מפגעים, וכל כיוצא בזה, על מנת להבטיח את המשך השימוש הנאות בבניין גם למגורים.

תנאי למתן היתר הבניה למשרדים ו/או למרפאות יכלול הקמת מעלית חיצונית, כמסומן בנספח הבינוי (מעלית מס' 3)

6.7**סטיה ניכרת**

1. בשטחים הנוספים לא יהיה ניתן לנצל לשימוש "מסחר", השטחים הנוספים לא יינתנו בקומה

6.7

סטיה ניכרת

אחרת זולת קומת הביניים. סטיה מהוראות והנחיות אלה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית).

2. לא תותר חריגה, גם לא באמצעות הקלה, מהוראות הגישה אל הקומות דרך גרם המדרגות והמעליות כמפורט בתכנית. חריגה מהוראות אלה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית).

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 6 שנים מיום אישורה

