

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0608364

בית גטר

מרכז

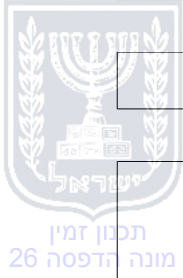
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה ניווד זכויות מתא שטח 801 לתא שטח 802 ללא שינוי בייעודי הקרקע וללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים לשני המגרשים על פי הפירוט הבא:



1. תא שטח 801- קיים מבנה הנקרא: "בית פרומדיקו", חלק מחלקה 9 בגוש 6365, רחוב בלטימור 4, אזור התעשייה קרית אריה פ"ת. שטח המגרש הינו: 4,250 מ"ר. בית פרומדיקו כולל 3 קומות תעשייה ומשרדים מעל קומה חלקית, המשמשת לחניה-תת קרקעית. בנוסף, קיימות חניות פתוחות במגרש ברחבת הכניסה. זכויות בניה על פי תכניות מאושרות -9,052 מ"ר (200%). על-פי היתרי בנייה שניתנו במהלך השנים לפי הפירוט הבא, נוצלו 5,094 מ"ר משטח עיקרי (120%) ו-1,102 מ"ר משטח שרות על-קרקעי. היתר בניה מס' 2785 משנת 1987 היתר בניה 3701 מתאריך 12.04.1989 היתר בניה 96547 מתאריך 17.06.1996 המבנה הקיים בנוי באופן שלא ניתן להוסיף לו אגפים חדשים לצורך שימוש בזכויות הבניה שלא נוצלו.

2. תא שטח 802- קיים מבנה הנקרא: "בית גטר", חלק מחלקה 204 בגוש 6367, בניין מס' 5 בפרויקט "דורי פארק", רחוב שמשון 7 אזור התעשייה קרית אריה פ"ת. בניין בית גטר הנו מבנה הכולל תעסוקה ומסחר, בן 6 קומות (קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג) מעל קומה מסחרית + 2 קומות מרתף לשימוש חניה-תת-קרקעית. המבנה הקיים בן 6 שנים.

3. התכנית מציעה ניווד של 3,096 מ"ר שטח עיקרי + 619 מ"ר שטח שרות מבית פרומדיקו (תא שטח 801) לבית גטר (תא שטח 802).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית גטר
		מספר התכנית	410-0608364
1.2	שטח התכנית		9.070 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א), 62 א (א) (6)
		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	187300
קואורדינאטה Y	666875

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	בלטימור	4	
פתח תקוה	שמשון	7	

שכונה אזור תעשייה קרית אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6365	מוסדר	חלק		9
6367	מוסדר	חלק		204

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

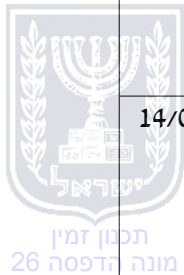
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה, להלן תכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית מתאר, הוראות תכנית זו עדיפות.	כפיפות	פת/ 2000
23/12/1993	1393	4178	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241/ א ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1241/ א
11/06/1995	3682	4312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000/ 10 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 2000/ 10
03/07/1997	4367	4540	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241/ 57 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1241/ 57
07/06/1998		4651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 1241/ 71 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ מק/ 1241/ 71
15/01/2013	2181	6531		ללא שינוי	פת/ מק/ 1241/ 120
06/05/2020	5688	8843	לא רלוונטי- הוראות תכנית 410-0411132 לא תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	410-0411132



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון גולדוסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון גולדוסר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 49 29/11/2020	דורון גולדוסר	29/11/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		15: 49 29/11/2020	דורון גולדוסר	29/11/2020		1: 250	מחייב חלקית	בינוי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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			גטר גרופ בע"מ	פתח תקוה	שמשון (1)	7	03-5761555	03-5766704	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנין 5.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גטר גרופ בע"מ	פתח תקוה	שמשון (1)	7	03-5761555	03-5766704	

(1) כתובת: בנין 5.

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
	עורך ראשי	דורון גולדוסר		גולדוסר אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029		office@golda rch.co.il
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	llmoded@za hav.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

העברת שטחים מתא שטח 801 לתא שטח 802 ללא שינוי בייעודי הקרקע וללא שינוי בסה"כ השטחים המותרים לשני המגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת 3,096 מ"ר שטח עיקרי + 619 מ"ר שטח שרות מ"בית פרומדיקו" (תא שטח 801 כמסומן בתשריט)
2. ל"בית גטר" (תא שטח 802 כמסומן בתשריט) עפ"י סעיף 62א (א)(6).
2. שינוי בינוי בתא שטח 802 (בית גטר) מ- 6 קומות ע"ע + קומה טכנית ל-8 קומות ע"ע + קומה טכנית עפ"י סעיף 62א (א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	802,801
דרך מאושרת	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	601
חזית מסחרית	תעשייה	802



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	9,070	תעשייה
100	9,070	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.17	106.31	דרך מאושרת
98.83	8,985.01	תעשייה
100	9,091.32	סה"כ



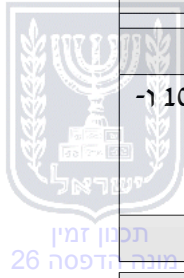
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	א. כל התכליות והשימושים המותרים לאזור תעשייה כמפורט בתכניות פת/2000, פת/2000/10 ו- פת/1241/א. ב. כמות וסוג המסחר יהיו בהתאם לאמור בתכנית פת/2000/10.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. עפ"י חוק התכנון והבנייה. ב. חניה לשימוש התעשייה הגובלת עפ"י סעיף 4.2.2
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות א. עפ"י הוראות פת/2000 ועל תיקוניה. ב. חלקה 204 כפופה בזיקת הנאה לדרך בשטח המסומן כתא שטח 601 (ובנספח מצב מאושר באות A) בשטח של 105.8 מ"ר, ברוחב של 2 מ' ובעומק של 2 מ' לטובת חלקה 177 בגוש 6367 לפי תכנית פת/מק/120/1241.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
				שרות	עיקרי						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
2	4 (1)	19	13936	6789	5956	1191	4526	תעשייה	תעשייה	בית פרומדיקו	
2	8 (3)	36	21023	6657 (2)	11972	2394	4438	תעשייה	תעשייה	בית גטר	
							106		דרך מאושרת	דרך מאושרת	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המירביים הנייל, תוך שמירה על תכסית הקרקע.

ב. שטחי המסחר יותרו עד 10% ובקומת הקרקע.

ג. תחשיב זכויות בניה:

בית פרומדיקו (תא שטח 801)

מותר: $9,052 \text{ מ"ר} = 4,526 * 200\%$

על-פי היתרי בנייה שניתנו (היתר בניה מס' 2785 משנת 1987 + היתר בניה 3701 מתאריך 12.04.1989 + היתר בניה 96547 מתאריך 17.06.1996)

נוצלו 5,094 מ"ר משטח עיקרי (120%) ו- 1,102 מ"ר משטח שרות על-קרקעי.

שטח עיקרי לניוד: 3,096 מ"ר

שטח שרות עילי לניוד: 619 מ"ר

בית גטר:

מותר: $8,876 \text{ מ"ר} = 4,438 * 200\%$

ניוד זכויות מתא שטח 801:

שטח עיקרי כולל: $11,972 \text{ מ"ר} = 8,876 + 3,096$

שטח שרות על-קרקעי: $2,394 \text{ מ"ר} = 1,775 + 619$

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 4 קומות + קומה טכנית.

(2) מרתף קיים לפי היתר.

(3) 8 קומות + קומה טכנית.



תכניון זמין
מונה הדפסה 26



תכניון זמין
מונה הדפסה 26

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

1. הקווים התוחמים את הבניינים הקיימים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו, ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.
2. תנאי היתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.
3. תוספת הקומות תתוכנן כך שתהווה חזית המשכית לקיים, תוך התאמת חומרי הגמר בחזיתות לתכנון המבנה הקיים כולל תכנון החזית החמישית.

6.2**חניה**

החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3**איכות הסביבה**

1. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכו"ס- למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
2. בניה ירוקה :
 - א. כל היתרי הבניה בתכנית יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכדו', על-פי ההנחיות שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
 - ב. תנאי היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על-ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות.

6.4**היטל השבחה**

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. תכנון חדרי אשפה יבוצע עפ"י חוק התכנון והבניה ועל-פי דרישת מה"ע ואגף התברואה ובהתאם לתכנית זו.
2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

6.6**טופוגרפיה/תוכנית מצבית**

אי-התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.7**תשתיות**

היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

6.8**כתב שיפוי**

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



6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בניה הגשה תכנית סניטרית עבור תא 802 ואישורה ע"י הגורמים הנדרשים בעירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26