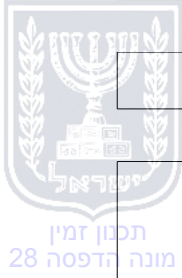


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0497560

אינטרגרין 3 פת/2200/12



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 410-0497560
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 19/05/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית

ליה בינר



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בית אינטגרין 3 - תוספת זכויות ושימושים למבנה תעשייה קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אינטרגרין 3 פת/2200/12	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	410-0497560
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
6.559 דונם	

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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	186554
קואורדינאטה Y	667177

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת באיזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה וגובלת מצפון ברחוב יגיע כפיים ומדרום ברחוב ישראל פוקס, ממזרח בשצ"פ וממערב במבני תעשיה קיימים.

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	יגיע כפיים	17	
פתח תקוה	יגיע כפיים	15	
פתח תקוה	יגיע כפיים	19	
פתח תקוה	יגיע כפיים	13	

שכונה אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6364	מוסדר	חלק	155	7, 74-93

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
פת/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000. הוראות תכנית פת/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	4004	3167	14/05/1992
פת/ 2000 / ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 / ח. הוראות תכנית פת/ 2000 / ח תחולנה על תכנית זו.	5502	2141	06/03/2006
פת/ בת/ 2000 / 11 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ בת/ 2000 / 11 / א. הוראות תכנית פת/ בת/ 2000 / 11 / א תחולנה על תכנית זו.	4232	4317	21/07/1994
פת/ מק/ 2000 / 11 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / 11 / ד. הוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / 11 / ד תחולנה על תכנית זו.	4670	2725	13/08/1996



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מעוז פרייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מעוז פרייס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	19: 30 02/12/2019	מעוז פרייס	02/12/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה למעט גובה הבניין, תכסית וקווי בניין שהינם מחייבים.	12: 32 23/12/2019	מעוז פרייס	25/07/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	דו"ח אגרונום - סקר עצים	10: 39 01/03/2020	גדעון הרטמן	31/03/2019	30		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	12: 41 15/09/2019	אריה פלנר	02/09/2019		1: 200	מנחה	תנועה
לא	מפת מדידה	12: 03 25/02/2019	חוסם אל-דין מסארוה	12/01/2017	1	1: 500	רקע	מפת מדידה

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 28

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			אינטרגרין בע"מ	פתח תקוה	(1)		03-9269555	03-9233367	drezner@conlog.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המפלסים 17 פתח תקווה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אינטרגרין בע"מ	פתח תקוה	המפלסים	17	03-9269555		drezner@conlog.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	מעוז פרייס	119484		תל אביב-יפו	(1)		073-6979661		maoz@mp-arch.com
	מודד	חוסם אל-דין מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדידת	טייבה	טייבה		09-7990140		mhmed10@gmail.com
	יועץ תנועה	אריה פלנר	24800		כפר נטר	(2)		09-8997260	09-8997264	
הנדסאי	אגרונום	גדעון הרטמן			רמת גן	הרא"ה	187			

(1) כתובת: החשמונאים 113 תל אביב.

(2) כתובת: השיטה 28.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
רצפטור ציבורי	שימוש או ייעוד, קיימים או מתוכננים המשמשים או מתוכננים לשהיית אוכלוסיה, לרבות מגורים, מסחר קימעונאי, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבוריים לפי הקבוע בחוק התכנון והבניה, תיירות, מקומות בילוי, אולמות שמחה/ גני אירועים, אזורים בהם קיימת שהייה אינטנסיבית של אוכלוסיה בשטחים ציבוריים פתוחים ופארקים למעט שבילי מטיילים ושצ"פים סביב או בתוך אזור תעשייה השייכים לאזור התעשייה, שימושים מעורבים הכוללים אחד מכל אלה וכן מגרשי החניה שלהם וכל שימוש נוסף שיקבע הממונה. מתקני תעשייה אינם נכללים בהגדרת רצפטור ציבורי, לרבות חנויות מפעל, מסעדות פועלים באזורי תעשייה, מרכזי מבקרים במפעלים. בנוסף, לא ייחשבו לרצפטורים ציבוריים מוסדות חירום ותחנות דלק.

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**

הוספת זכויות בנייה במבנה תעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה.
2. הוספת תכליות ושימושים.
3. קביעת הוראות בנייה

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	6,559	100
סה"כ	6,559	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	6,558.99	100
סה"כ	6,558.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תעסוקה לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה/ אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות.</p> <p>ב. משרדים.</p> <p>ג. חניה</p> <p>ד. מסחר, לרבות בתי אוכל, שירותים פיננסיים, דואר ואולמות תצוגה. שטחי המסחר יותרו במפלס קומת הקרקע בלבד ולא תותר בנייתם ללא בניית שטחי התעשייה.</p> <p>ה. שירותים מסחריים לתעשייה ולמשרדים שבמקום.</p> <p>ו. שימושים המותרים במרתף:</p> <p>חניה, מרחבים מוגנים לפי דרישת הג"א, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי מכוונות, וכד', שטחי אחסון אשר ישרתו את השימושים העיקריים במבנה, זאת מבלי לפגוע בתקן חניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המירביים תוך שמירה על תכסית הקרקע.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>המערכות על הגג יתוכננו בצורה מוסתרת ככל הניתן וכל זאת בכפוף לאישור הגורם המוסמך בשלב הוצאת ההיתר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יחושב בהתאם לשימושים עפ"י תקן החניה בעת הוצאת ההיתר, בתת הקרקע, ובתחום המגרש בלבד.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>לא יאושרו רצפטורים ציבוריים במבנה במידה והוא יהיה ממוקם בתוך מעגל הפרדה מחומרים מסוכנים כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת לנושא בעת הוצאת ההיתר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
קדמי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	13000	5000	12855	6559	1	תעסוקה	תעסוקה
(3)	4	4	8	30855	5000	36	1			

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:

יותר מסחר בשיעור של עד 10% מהשטח העיקרי בניין

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תנתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי בניה מירביים תוך שמירה על תכסית הקרקע.
- (2) לא כולל מתקנים טכניים למיכון הגג, חדרי מכונות וחדרי מדרגות.
- (3) קו בניין קדמי צפוני לרחוב יגיע כפיים 5 קו בניין קדמי דרומי לרחוב ישראל פוקס 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה, בתת הקרקע, ובתחום המגרש בלבד.
- ב. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה יהיו בנוסף למקומות הנדרשים על פי התקן.
- ג. החניה תהיה תת קרקעית בלבד למעט חניה תפעולית.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום שתובא לאישור יו"ר הועדה המקומית כדון.

6.3**הוצאות הכנת תוכנית**

יזם התכנית יישא בחלקו היחסי בהוצאות תכנית המתאר אתמ"מ קרית אריה (410-0411132) על פי חוק התכנון והבניה סעיף 12 לרבות הוצאות רישום.

6.4**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

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

ככל שלא יצא היתר בניה מכוח התכנית המפורטת בתוך 4 שנים או שפג תוקפו של היתר שניתן מאחר ולא החלה בניה לפיו, תוקף התכנית המפורטת יפקע והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו.