

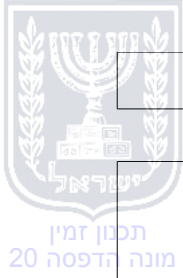
הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0765776

בית זהר - הגדלת שטחי בניה

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

התכנית נמצאת באזור התעסוקה קריית אריה פתח תקוה ברחוב מוטה גור פינת רחוב הרכש בסמוך לרחוב הראשי זאב זבוטינסקי בסמיכות לקניון עופר פתח תקווה. במגרש קיים מבנה חדש בן 4 קומות ו- 2 קומות מרתפים בהיקף 200% שטח עיקרי על קרקעי ובנוסף שטחי שרות.

עפי אתממ תכנית מס 410-0411132 פת/ 2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליטני משני קריית אריה, התכנית מצויה במתחם 5, אזור בעצימות 400%. התכנית מבקשת להגדיל את שטחי הבניה בתוספת 2 קומות למבנה קיים בן 5 קומות באופן ניצול חלקי של העצימות עקב מיצוי האפשרויות הקונסטרוקטיביות של הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית זהר - הגדלת שטחי בניה

מספר התכנית 410-0765776

1.2 שטח התכנית 3.539 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (א4)

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	187354
קואורדינאטה Y	666848

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	מוטה גור	5	

שכונה קריית אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6367	מוסדר	חלק	169	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
06/05/2020	5688	8843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0411132. הוראות תכנית 410-0411132 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	410-0411132
20/06/2002	2994	5087	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית פת/ 1241 / 92	החלפה	פת/ 1241 / 92
11/06/1995	3682	4312	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית פת/ 2000 / 10	החלפה	פת/ 2000 / 10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב גיל-עד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב גיל-עד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 04 29/11/2020	יעקב גיל-עד	25/11/2020	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		12: 44 14/03/2021	אור קמינסקי	14/03/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	יאיר דמרי		דמרי הנדסה וקבלנות בע"מ	הרצליה	משכית	32	09-9555138	09-9553308	yair@demri.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאיר דמרי		דמרי הנדסה וקבלנות בע"מ	הרצליה	משכית	32	09-9555138	09-9553308	yair@demri.co.il

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	יעקב גיל-עד			הרצליה	משכית	27	09-9573303	09-9573202	studio@giladarc.org
	מודד	עודד נוראל	916	אר.די.אס שירותי הנדסה ומדידות בע"מ	ראשון לציון	פוחצ'בסקי מיכל	2	03-9503254	03-9503253	rds@rds-eng.co.il
מתכנתת ערים	יועץ	אור קמינסקי		קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok-plan.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

פיתוח והעצמת בינוי בהתאמה לעקרונות תכנון לתכנית אתמ"מ קרית אריה, 410-0411132, לעניין שימושים וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 2 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

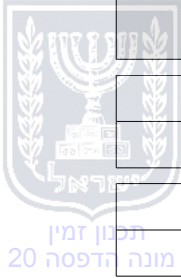
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
סימון בתשריט	יעוד
גבול מגבלות בניה	תעסוקה
תאי שטח כפופים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,539	תעסוקה
100	3,539	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,537.38	תעסוקה
100	3,537.38	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעסוקה לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, הסעדה, שטחים לירידים ותערוכות, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה/אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שרותי בריאות, שירותים רפואיים, מבני תרבות בילוי ופנאי, אולמות תצוגה, מבני חניה לאופנים.</p> <p>ב. מרתפים: חניון, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות ומחסנים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>התחום המסומן בתשריט בתחום גבול מגבלות בניה כפוף להנחיות משרד הבריאות בסעיף 6.5.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חזות תוספת הקומות תתאים ותשתלב כהמשך אינטגרלי של החזיתות וחומרי הגמר של הקומות הקיימות.</p> <p>ב. גימור חזיתות של תוספת הקומות בחומרים עמידים וקשיחים של אלומיניום, זכוכית וטיח דקורטיבי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות				עיקרי	
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	32 (1)	60	19000	6500	2000	10500	3539	1	תעסוקה
(2)	(2)	(2)	2	7									

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) הגובה הנמדד מעל מפלס הכניסה הקובעת הקיימת, מסומנת בנספח הבינוי בחתך $0.00 = 23.85 +$ אבסולוטי. בגובה נכללים מבני חדרי מדרגות, מעליות ומתקנים טכניים ולא נכללות אנטנות.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. על מרפסות הקומות הנוספות ניתן להקים פרגולות ומתקני הצללה על כל שטחי המרפסות. ב. ציוד טכני למיזוג ואוורור על הגג העליון יותקנו באופן מוסתר. ג. על הגגות ניתן להתקין מתקנים סולריים להפקת חשמל.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש. ב. החניה תהא בהתאם לתקן חניה לעת מתן הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. אנרגיה ואיכות הסביבה: לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא בחשמל וגז, אנרגיה סולרית, דלקים דלי גופרית, ידרשו אמצעים טכנולוגיים איכותיים למניעת פליטות אויר וריחות מכל סוג שהוא ושיבטיחו עמידה בתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. ב. אשפה: דרכי הטיפול לאצירת אשפה וסילוקה יבטיחו מניעת מטרדים סביבתיים ומפגעים תברואתיים וחזותיים. האשפה תופרד לסוגיה, ידרשו מכלים יעודיים לחומרים ברי מיחזור. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. ג. במבנה ישולבו מקורות אנרגיה מתחדשים. ד. תשולב צמחייה במבנה במעטפת 2 הקומות הנוספות ובגג בשיעור של לפחות 5% (גגות מרפסות, קירות וכד). ה. תנאי היתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי אשר יפרט את הפתרונות למניעת זיהום אויר, רעש וריחות ומתן פתרונות לשפכים תעשייתיים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. בבניין קיים לפי היתר חדר שנאים של חברת חשמל. לתוספת הבניה יהיה תיאום עם חברת חשמל להזנת השטחים. ב. תותר הקמה של תשתיות חדשות בתת קרקע בלבד. ג. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. ביוב: (1) המבנה קיים עם חיבור ביוב לפי היתר. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספת הבניה, חיבור למערכת הביוב של הבניין, באישור מהנדס הועדה המקומית. (2) תכנון מערכות ביוב בתחום התכנית יהיה בהתאם לדרישות המפורטות בהנחיית משרד הבריאות בנושא הנחת קווי ביוב מחוץ לתחום מגן. ב. ניקוז: המבנה קיים עם חיבור ניקוז לפי היתר. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספת הבניה אישור מהנדס הועדה המקומית. ג. מים:</p>	<p>6.5</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>המבנה קיים עם חיבור מים לפי היתר. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה תיאום חיבור מערכות תמים וביוב עם תאגיד המים.</p> <p>ד. תברואה:</p> <p>(1) המבנה קיים עם מתקני אצירת אשפה לפי היתר. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה לאחר שיובטח מקום לאצירת אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>(2) נדרש להבטיח כי שימושים הקשורים במזון יהיו מעל פני הקרקע לרבות שטחי שרות נלווים לעסקים אלו. יש להסדיר בהיתר הבניה כניסות לעסקים וסילוק ראוי של האשפה. מונה הדפסה 20</p> <p>מתקני קדם טיפול של השפכים יבוצעו באופן המאפשר גישה נוחה לטיפול בצנרת ובמתקני קדם הטיפול.</p> <p>מתקנים אלו ימוקמו מחוץ למבנה ויאפשרו חיבור גרביטציוני למערכת הביוב העירונית.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה - התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	
<p>6.7 תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>כל מערכות התשתיות במגרש קיימות ויהיו ללא שינוי עקב תוספת הבניה.</p> <p>היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות ככל ותידרש העתקה.</p> <p>התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>המבנה קיים מערכת פינוי מי נגר לפי היתר. איסוף הנגר של הגג העליון של תוספת הקומות, יחובר למערכת צ.מ.ג הקיים במבנה.</p>	
<p>6.9 בטחון ובטיחות</p>	<p>6.9</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטחים הנוספים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>סידורי הנגישות בכל המבנים והחצרות יהיו לפי תקנות התכנון והבניה בדבר סידורים לנכים בבניין ציבורי.</p>	
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת החזיתות של תוספת הקומות בהתאמה לחזיתות בקומות הקיימות ובאישור אדריכל העיר.</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>	
<p>6.13 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.13</p>
<p>הוצאות עריכת התכנית יחולו על היזם, המוציא לפועל את מימושה, ע"פ חוק התכנון והבניה סעיף 69.</p>	

6.14	הריסות ופינויים
	במקרה של הריסת הבנין יחולו הוראות פת 2200 והבנין יבנה בהתאם לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא הוצא היתר בניה מכוחה ל 40% לפחות מהשטח הכולל המותר לבניה בתוך 4 שנים מיום אישורה או שפג תוקפו של היתר שניתן מאחר ולא החלה הבניה לפיו.
ככל שיפוג תוקפה של התכנית כאמור, זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית המתאר קריית אריה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20