

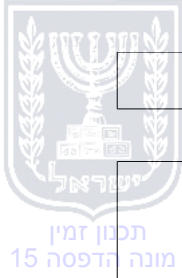
הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0890251

"אפעל 13" 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

המגרש נמצא באזור התעסוקה קריית אריה פתח תקוה ברחוב אפעל בסמוך למחלף גהה ונצפה מרחוב ז'בוטינסקי ומכביש גהה.

עפי אתממ תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליטני משני קריית אריה מס 410-0411132/פת-2200, מתחם 2, העצימות המוצעת עבור מגרש בגודל בין 2 ל 3 דונם היא 250% עם גמישות 20% ושטחי שירות בהיקף 45% מהעיקרי.

כיום מאושר בתחום התכנית 200% עיקרי + 20% שטחי שירות מהעיקרי.

המבוקש תוספת 4 קומות ושטחים לפי האתממ ושינוי השימושים לתעסוקה לפי הגדרות האתממ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית "אפעל 13" הגדלת שטחי בניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 410-0890251

2.136 דונם

1.2 שטח התכנית

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

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	185724
קואורדינאטה Y	666716

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	אפעל	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6194	מוסדר	חלק	159	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
23/12/1993		1393	4178	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/1241 א ממשיכות לחול.	החלפה	פת/1241 א
14/05/1992		3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/2000 ממשיכות לחול.	החלפה	פת/2000
11/06/1995		3682	4312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/2000/10 ממשיכות לחול.	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		14: 32 19/01/2022	יעקב גיל-עד	18/01/2022	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		14: 39 19/01/2022	יעקב גיל-עד	17/01/2022	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		11: 13 19/10/2021	אור קמינסקי	05/10/2021	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	ראובן דמרי		דמרי הנדסה וקבלנות בע"מ	הרצליה	משכית	32	09-9555138	09-9553308	Demri10@demri.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראובן דמרי		דמרי הנדסה וקבלנות בע"מ	הרצליה	משכית	32	09-9555138	09-9553308	Demri10@demri.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ראובן דמרי		דמרי הנדסה וקבלנות בע"מ	הרצליה	משכית	32	09-9555138	09-9553308	Demri10@demri.co.il

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	יעקב גיל-עד	24039		הרצליה	משכית	27	09-9573303	09-9573202	studio@giladarc.org
מודד מוסמך	מודד	עימנואל אחדות	522		הרצליה	שמעוני דוד	4	09-9568333	09-9511254	manomed@walla.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		נתניה	רגב אריה	5	09-8997260		fellner.tnua@gmail.com
מתכנתת ערים	יועץ	אור קמינסקי		קמינסקי תכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok-plan.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 קריית אריה, לעניין שימושים וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה בהתאם לתכנית מתאר קרית אריה, תכנית פת/2000.
2. קביעת זכויות בניה בהתאם לתכנית מתאר קרית אריה, תכנית פת/2000.
3. מתן הנחיות בינוי גובה מירבי ופיתוח בהתאם לתכנית מתאר קרית אריה, תכנית פת/2200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	159



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	2,136	100
סה"כ	2,136	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	2,135.17	100
סה"כ	2,135.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	תעסוקה לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, הסעדה, תעשייה ושטחי לוגיסטיקה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שירותי בריאות, שירותים רפואיים, אולמות תצוגה, בילוי ופנאי.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי שימושים מושכי קהל, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי מסחר ישולבו בקומת הקרקע וייחשפו לחזית המרחב ציבורי כך שתיווצר דופן רחוב פעילה. 1. יש להשתמש בחומרים בעלי קיום ארוך העומדים בתקני בנייה מתאימים ובדרישות כבוי אש. 2. בגימור חזיתות המבנים יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים: אלומיניום, זכוכית ואבן. 3. השטח הפנוי במגרשים לא יגודר ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה. השטח הפנוי במגרשים לבניה, בין קו הבניין של החזית הקדמית לגבול המגרש, יתוכנן, יעוצב ויפותח בהתאמה לרחוב. בשטח הנ"ל יעשה שימוש בחומרי גמר ופרטים המותאמים ומשתלבים עם חומרי הגמר של הרחוב. 4. במרחב הפרטי שבגבול עם הרחוב יותרו שימושים של אזורי שהייה, מעבר וגינון ונטיעות. 5. לא יותרו שימושים מטרדיים כדוגמאת תשתיות, חצרות משק, פחי אשפה, מיחזור, איחסון ועוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	שרות				עיקרי		
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	מסחר	תעסוקה			
(1)					615			615						
(1)					10447	2700	2595	5152			תעסוקה			
(1)	(1)	(1)	3	8	36	60	(2) 392	11062	2700	2595	5767	2136	<סך הכל>	תעסוקה

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) כמסומן בתשריט.

(2) אחוזי בנייה עיליים לכל השימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. החניה תהיה בתחום המגרש במרתפים.
 ב. לא תותר חנייה עילית בשטח המגרש.
 ג. החניה תהיה על פי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.2**איכות הסביבה**

- 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.
 ציוד טכני למיזוג ואוורור על הגג העליון יותקנו באופן מוסתר.
 ב. אשפה :
 דרכי הטיפול לאצירת אשפה וסילוקה יבטיחו מניעת מטרדים סביבתיים ומפגעים תברואתיים וחזותיים. האשפה תופרד לסוגיה, ידרשו מכלים יעודיים לחומרים ברי מחזור. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.3**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
 ב. תותר הקמה של תשתיות חדשות בתת הקרקע בלבד.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- א. ביוב :
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת העירונית, באישור העירייה.
 ב. ניקוז :
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מחלקת תשתיות של העירייה.
 ג. מים :
 תנאי למתן היתר בניה- אישור תאגיד המים לחיבור הבניין לרשת המים.
 אספקת המים, כוללת רשת הידרנטים, פריסת ברזי כבוי אש ואביזרי צנרת יהיו לפי דרישת כיבוי אש.
 ד. תברואה :
 סידורי סילוק האשפה לפי הוראות מחלקת איכות הסביבה של העירייה.

6.5**ניהול מי נגר**

- א. איסוף מי הנגר העיליים מהגגות והרחבות יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום.
 ב. 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים לצורך השהיית מי נגר וחלחול טבעי.
 ג. תותר הזרמת מי נגר לשצ"פ לצרכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית.
 ד. תנאי להיתר בניה : אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון נגר העילי במגרש.

6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	סידורי הנגישות בכל המבנים והחצרות יהיו לפי תקנות התכנון והבניה בדבר סידורים לנכים בבניין ציבורי.

6.7	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

6.8	תשתיות
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך למגרש כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.9	תנאים בהליך הרישוי
	א. הגשת מסמך סביבתי שיציג פתרונות למניעת מפגעי ראש, זיהום אויר וריחות מהפרויקט לסביבה. ב. אין להתקין ציוד על הגג בצורה גלויה אלא במסתור בלבד. ג. לא יותרו פתחי אוורור של הציוד לכיוון שכונת המגורים מדרום. ד. הגשת מסמך לבדיקת פוטנציאל יצור חשמל מאנרגיות מתחדשות בפרויקט, יש לשלב אנרגיה ממקורות מתחדשים ברמה של לפחות 30% ה. לפחות 20% משטח הגג והמרפסות הפנויים יהיו מגוננים. ו. המבנה יעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה לפחות ברמת 2 כוכבים. ז. המבנה ישלב עמדות טעינה לרכב חשמלי על פי מדיניות העירייה. ח. יש לשלב אסטרטגיות המפחיתות את אי החום העירוני.

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.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------