

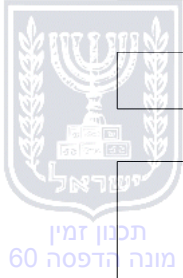
הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0711283

פת/21/2200 - בנייני המרטון

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 כוללת תא שטח מצפון לרחוב אהרון ברט באזור תעשייה קריית אריה בפ"ת - חלקה 70 בגוש 7207. החלקה ממוקמת בצפון קרית-אריה, על דרך אם המושבות, בסמיכות לתחנת הרכבת קרית-אריה והרכבת הקלה (הקו האדום). התכנית קובעת פיתוח והעצמת בינוי בהתאמה לעקרונות תכנון לתכנית אתממ קרית אריה, 410-0411132, לעניין שימושים וזכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

פת/21/2200 - בנייני המרטון

שם התכנית ומספר התכנית

410-0711283

מספר התכנית

11.776 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	187022
קואורדינאטה Y	667592

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח מצפון לרחוב אהרון ברט, תחום בין הרחובות: אם המושבות מצפון, אהרון ברט ורחוב החרוצים ממערב. אזור התעסוקה, קרית אריה, פתח תקוה.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	ברט אהרון	פתח תקוה
	18	ברט אהרון	פתח תקוה
	22	ברט אהרון	פתח תקוה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7207	מוסדר	חלק	70	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7207	6344
7207	6364

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
פת/1241 /122	001
פת/מק/2000 /11 /ד	1043 - 1045

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
06/05/2020		5688	8843	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 410-0411132 ממשיכות לחול.	כפיפות	410-0411132
05/08/2010		4230	6116	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/1241/ 122. הוראות תכנית פת/ 122/1241 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/1241/122
14/05/1992		3167	4004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/2000. הוראות תכנית פת/2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/2000
06/03/2006		2141	5502	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/2000/ ח. הוראות תכנית פת/2000/ ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/2000/ח
13/08/1996		2725	4670	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/מק/ 11/2000 ממשיכות לחול.	החלפה	פת/מק/2000/ 11/ד
21/07/1994		4317	4232	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/בת/ 11/2000 ממשיכות לחול.	החלפה	פת/בת/2000/ 11/א

הערה לטבלה:

1. פת/2000 על תיקוניה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל אריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל אריש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	11: 01 20/06/2022	אלון ורד	28/07/2021	43		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 59 20/06/2022	אלון ורד	16/02/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 57 20/06/2022	דניאל אריש	13/02/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	10: 56 20/06/2022	דניאל אריש	13/02/2022	1		מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 52 20/06/2022	יצחק מאירסדורף	21/02/2022	1		מנחה	תנועה

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)		המרטון השקעות בע"מ	פתח תקוה			03-9214172	03-9230125	isaac@hamerton.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית אריה ת.ד. 10027 פתח תקוה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			המרטון השקעות בע"מ	פתח תקוה		(1)	03-9214172	03-9230125	isaac@hamerton.co.il

(1) כתובת: קרית אריה ת.ד. 10027 פתח תקוה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		telavivmerkaz@land.gov.il
חוכר				המרטון השקעות בע"מ	פתח תקוה		(1)	03-9214172	03-9230125	isaac@hamerton.co.il

(1) כתובת: קרית אריה ת.ד. 10027 פתח תקוה.

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	דניאל אריש	113329		ראשון לציון	הדגל העברי			077-8832662	architects.da@gmail.com
	אגרונום	אלון ורד			רמת השרון	המלכים	13 א		076-5450012	alon@veredgroup.co.il
	יועץ תחבורה	יצחק מאירסדורף	14142	י.מ. מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6966122		imce@017.net.il
	מודד	בשיר עבד אל קאדר	1067		טייבה	(1)		09-7990674		dona24eng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 93.



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 60



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 60

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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 אתממ קרית אריה, 410-0411132, לעניין שימושים וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בניה בהתאם לתכנית מתאר קרית אריה, תכנית פת/2200.
2. מתן הנחיות בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית מתאר קרית אריה, תכנית פת/2200.
3. קביעת גובה מירבי לפי סעיף 62א (א) (א4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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

יעוד		תאי שטח
תעסוקה		70
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	70

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	11,776	תעסוקה
100	11,776	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	11,770.62	תעסוקה
100	11,770.62	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מחקר ופיתוח, תעשיות אלקטרוניקה, תעשיות עתירות ידע, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים, חניה, מסחר בשיעור של עד 10% מהשטח העיקרי בבנין, לרבות בתי אוכל, שירותים פיננסיים, דואר ואולמות תצוגה.</p> <p>שימושים המותרים במרתף: חניה, מרחבים מוגנים לפי דרישת הג"א, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרי מכונות, וכד', שטחי אחסון אשר ישרתו את השימושים העיקריים במבנה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. יש להשתמש בחומרים בעלי קיום ארוך, שאחזקתם פשוטה ומאפשרת חזות נאה לטווח ארוך.</p> <p>ב. כל החומרים יעמדו בתקני הבניה המתאימים בדרישות כיבוי אש ובטיחות.</p> <p>ג. שימוש בטיח יהיה במקומות המאפשרים תחזוקה שוטפת ולצרכי הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים בלבד.</p> <p>ד. בגימור חזיתות המבנים יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים: אלומיניום, זכוכית ואבן. יותר שימוש בבטון חשוף ובתנאי שיעובד</p> <p>בצורה אדריכלית ובחזות של חומרי גמר. כל שינוי/תוספת לחזיתות יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים של הבנין.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
6	5	4	5	2	9 (1)	45.5			63078	17578		12500	33000	11776	70	תעסוקה	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) בתוספת קומה טכנית ומסתור.



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. גג המבנה מהווה חזית חמישית. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. מתקני מיזוג אוויר ואוורור יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית. 2. חומרי הגמר ועיצוב החזיתות יתאימו למבנה הקיים ובאישורו של אדריכל העיר בשלב ההיתר. 3. תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המרביים תוך שמירה על תכסית הקרקע. 4. מתקנים הנדסיים יוקמו כמבנה סגור בלבד.</p>	
<p>6.2</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>1. עבודות ההקמה: יבוצעו בהתאם להנחיות ודרישות האגף לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקווה ובעמידה בדיני איכות הסביבה. 2. קרינה אלמ"ג: באזורים המיועדים לשהיית בני אדם ינקטו אמצעים להמנעות מחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים. 3. קווי ומתקני חשמל: קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. 4. אנרגיה, ייצור אנרגיה יותר במערכות המוזנות בחשמל, בגז טבעי, בגפ"מ ובאנרגיות מתחדשות בלבד.</p>	
<p>6.3</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל הינו 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.4</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>לא יוצבו מתקנים על הגגות בצורה גלויה אלא יהיו מוסתרים במסתורים אקוסטיים.</p>	
<p>6.5</p> <p>חניה</p> <p>החניה תהא בתחומי המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>6.6</p> <p>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>6.7</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. ביוב: המבנה קיים עם חיבור ביוב לפי היתר. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספת הבניה, חיבור למערכת הביוב של הבניין, באישור מהנדס הועדה המקומית. ב. ניקוז: המבנה קיים עם חיבור ניקוז לפי היתר. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספת הבניה אישור מהנדס</p>	



6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>הועדה המקומית. ג. מים:</p> <p>המבנה קיים עם חיבור מים לפי היתר. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה תיאום חיבור מערכות תמים וביוב עם תאגיד המים.</p>
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. בעל היתר הבניה יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם בתחום המגרש, למקום המתאים שיאושר על פי תכנון זמין מונה הדפסה 60</p> <p>דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם אגף התשתיות.</p> <p>ב. אישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. נדרש אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון נגר העילי.</p>
6.9	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת שטחים בחלקה 70 בהתאם לתכנית זו.	

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.

