

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0965624

גרניט 5, פתח תקווה

מרכז

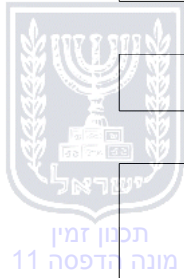
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

תכנית מפורטת

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

מימוש זכויות והעצמת בינוי עבור מגרש בעל מבנה תעשייה קיים בהתאם לתכנית אתמ"מ ק. אריה פת/2200 הוספת קומות והגדרת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	גרניט 5, פתח תקווה
ומספר התכנית		

מספר התכנית	410-0965624
-------------	-------------

שטח התכנית	1.488 דונם
------------	------------

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 תקווה

קואורדינאטה X

187399

קואורדינאטה Y

667557

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות : פתח תקווה

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקווה	גרניט	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6364	מוסדר	חלק		60

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
410-0411132	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0411132. הוראות תכנית 410-0411132 תחולנה על תכנית זו.	8843	5688		06/05/2020
פת' /1241 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת' /1241 א ממשיכות לחול.	4178	1393		23/12/1993
פת' /2000 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת' /2000 10 ממשיכות לחול.	4312	3682		11/06/1995



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסי בשי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסי בשי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	19/07/2021	יוסי בשי	17: 02 10/03/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/04/2021	יוסי בשי	11: 31 11/04/2021		לא

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			אליאב חברה לפיתוח וקבלנות בע"מ	תל אביב-יפו	דיזנגוף	253	03-5441773		moti@eliav.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אליאב חברה לפיתוח וקבלנות בע"מ	תל אביב-יפו	דיזנגוף	253	03-5441773		moti@eliav.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אליאב חברה לפיתוח וקבלנות בע"מ	תל אביב-יפו	דיזנגוף	253	03-5441773		moti@eliav.co.il
חוכר				זהבה ורד בע"מ	תל אביב-יפו	דיזנגוף	253	03-5441773		moti@eliav.co.il
חוכר				לירמית הנדסה וקבלנות	תל אביב-יפו	דיזנגוף	253	03-5441773		moti@eliav.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ר.מ.י.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יוסי בשי	32953		רמת השרון	זרובבל	14	03-5493828		arcbashi@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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. תוספת 3 קומות - סה"כ 7 קומות מעל מפלס הכניסה במקום 4 קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(4) בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2. קו בנין קדמי 4.75 מ' במקום 5 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)(4) בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

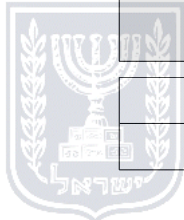
יעוד	תאי שטח
תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,488	100
סה"כ	1,488	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,493.97	100
סה"כ	1,493.97	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה ומשרדים לרבות מלאכה ומלאכה זעירה, תעשיה עתירת ידע שטחי לוגיסטיקה/אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מעבדות למחקר ופיתוח, מסחר, מוסדות כספיים, אולמות תצוגה, הסעדה, מבני תרבות בילוי ופנאי.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה שימושי התעשייה מותנים בעמידה בהנחיות מח' איכות הסביבה בעירייה.
ב	הוראות בינוי הקומות הנוספות ייבנו עד קונטור המבנה הקיים. מתקנים הנדסיים יוקמו במבנה סגור בלבד ויחושבו במניין שטחי השירות. לא תותר פעילות המהווה מטרד למרחב הציבורי בחזיתות המבנים. במידה והמבנה יהרס ויבנה מחדש, יותרו עד 4 קומות מרתף בהתאם להוראות תכנית פת/2200. הגג יטופל כחזית חמישית ויחופה בכיסוי עמיד ותקני בגוון בהיר. מערכות טכניות שימוקמו על הגג יתוכננו כך שלא יראו מהרחוב בכל היקף המבנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט				
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		צידית- ימני	צידית- שמאלי	אחורי	קדמי
תעשייה	1	1488	3273.6	1473.12		2976	7722.72	55	33	7	2	4	4	6	4.75

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. יותרו מדרגות חרום ומתקן הרמה מעבר לקווי הבנין, שלא בחזית החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- עיצוב המבנה יהיה בהתאמה לקיים.
- א. יש להשתמש בחומרים בעלי קיום ארוך, שאחזקתם פשוטה ומאפשרת חזות נאה לטווח ארוך.
- ב. כל החומרים יעמדו בתקני הבניה המתאימים בדרישות כיבוי אש ובטיחות.
- ג. שימוש בטיח יהיה במקומות המאפשרים תחזוקה שוטפת ולצרכי הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים בלבד.
- ד. בגימור חזיתות המבנים יש להשתמש בחומרים עמידים וקשיחים: אלומיניום, זכוכית ואבן. יותר שימוש בבטון חשוף ובתנאי שיעובד בצורה אדריכלית ובחזות של חומר גמר. כל שינוי תוספת לחזיתות יבנה אך ורק מהחומרים והגוונים המקוריים של הבניין.
- ה. על המבנים לעמוד בתקן ישראל 5281 לבניה ירוקה
- ו. השילוט יהיה מעוצב ובשפה אחידה. פרטי השילוט, גודל ומיקומם יוגשו כחלק מהבקשה להיתר.
- ז. עיצוב המבנה יהיה בתיאום ואישור אדריכל העיר

6.2**חניה**

החניה תהיה ע"פ תקן חניה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

6.3**חשמל**

- קווי ומתקני חשמל:
- א. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
- ב. מיקום חדרי השנאים במתקנים תת קרקעיים ובתחום המגרש.
- ב. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:
- תנאי להוצאת היתר יהיה בתיאום ובאישור חברת חשמל והתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה.

6.4**ניהול מי נגר**

1. תנאי להיתר בניה: הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 בה יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול נגר עילי נוסף, כגון: חלחול טבעי, השחייה ואגירה עם אפשרות להזרים עודפי הנגר למערכת ניקוז עירונית.
2. תנאי למתן היתר: אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון נגר העילי.

6.5**תשתיות**

כל מערכות התשתיות במגרש קיימות והיו ללא שינוי עקב תוספת הבניה.

היתרי הבניה יאפשרו העתקת תשתיות ככל שתידרש העתקה.

התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

- א. תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא הוצא היתר בניה של לפחות 30% מזכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו תוך 4 שנים מיום אישורה או שפג תוקפו של היתר שניתן, והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוצאו.
- ב. תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא בוצעו בפועל לפחות 50% מזכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית זו תוך 10 שנים מיום אישור התכנית. זכויות הבניה הנותרות יתכלו ויחזרו לסל הזכויות המקורי ממנו הוקצו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11