

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0859439

פרויקט משולב מסחר מגורים ומשרדים - מנחם בגין 66

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/08/2023

לאשר את התוכנית

05/12/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח תכנית מצוי בפינת הרחובות אריה בן אליעזר ודרך מנחם בגין בפתח תקווה והוא מיועד לפי תכנית פת/מק/19/1255 ל"אזור מגורים ג + חזית מסחרית".
שטח התכנית הוא כ- 2 דונם ומהווה חלק מחלקה 42 בגוש 5482.
זכויות הבניה למגורים בתכנית התקפה מומשו במלואן בחלקה המערבי של חלקה 42, ונותרו שטחים עבור חזית מסחרית שטרם מומשו.

תכנית זו מציעה את השינויים הבאים על מנת להקים מבנה למגורים ותעסוקה מעל מבנה מסחרי שכבר קיבל היתר בנייה, על פי התב"ע התקפה, לטובת חיזוק האזור:

1. שינוי ייעוד ממגורים ג' וחזית מסחרית למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. הוספת שימושים.
3. הוספת זכויות והוראות בינוי.
4. קביעת גובה מירבי לבינוי.
5. קביעת 28 יחידות דיור.
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פרויקט משולב מסחר מגורים ומשרדים- מנחם בגין 66

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

410-0859439

מספר התכנית

1.986 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"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

191475

קואורדינאטה Y

664325

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מנחם בגין פינת אריה בן אליעזר

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	אריה בן אליעזר	2	
פתח תקוה	דרך בגין מנחם	66	

שכונה

עמישב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5482	מוסדר	חלק		42

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

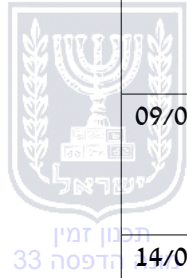
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
פת/ מק/ 1255 /19	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית פת/ מק/ 1255 /19.	4530			09/06/1997
פת/ 2000	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית פת/2000 על תיקוניה	4004	3167		14/05/1992
פת/ במ/ 1255 /8 א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית פת/ במ/ 1255 /8 א.	4075	1229		14/01/1993



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				יואל פייגין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואל פייגין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/12/2022	יורם אלישיב	09: 49 13/02/2023		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	25/10/2023	יואל פייגין	09: 23 25/10/2023	נספח בינוי מחייב חלקית בנושא תצורת הבינוי ואופי המבנה	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	26/10/2023	אייל קראוס	09: 39 26/10/2023	נספח תנועה מחייב חלקית לעניין מיקום הכניסות, מערך התפעול וחניה בתת"ק	לא
ניקוז	רקע	1: 100	1	18/12/2022	דיזה הנדסה	15: 40 19/01/2023		לא
ניהול מי נגר	רקע		25	01/10/2021	יוסי קליק	14: 12 19/01/2023	נספח הידרולוגי לניהול ושימור נגר עילי- על פי תמ"א 1	לא
סביבה ונוף	רקע		45	01/10/2021	יוסי קליק	11: 16 06/01/2022	חוות דעת סביבתית	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 200	1	18/04/2021	חורחה זלצברג	15: 37 19/01/2023	נספח פיתוח	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			מרכז הדר גנים בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2		02-6428716	micha@isa-grp.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכז הדר גנים בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2		02-6428716	micha@isa-grp.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל פייגין		פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		feigin@feiginarch.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב - מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	862	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ אינסטלציה	יועץ	דיזה הנדסה		דיזה הנדסה בע"מ	פתח תקוה	זולא אמיל	39	03-6577747		bilaal1@bezeqint.net
	יועץ נופי	חורחה זלצברג	0067990		ירושלים	שרון	22	077-2133331		j.salzberg.63@gmail.com
	יועץ סביבתי	יוסי קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001		office@yozmot-sviva.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

הקמת מבנה למגורים, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים ג' וחזית מסחרית למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. הוספת שימושים.
3. הוספת זכויות והוראות בינוי.
4. קביעת גובה מירבי לבינוי.
5. קביעת 28 יחידות דיור.
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים מסחר ותעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג וחזית מסחרית	1,986.83	100
סה"כ	1,986.83	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,986.83	100
סה"כ	1,986.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
א	א. מגורים. ב. מסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, שירותים פיננסיים. ג. תעסוקה כולל: משרדים, קליניקות לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות, מועדוני כושר ובריאות, ושירותים המתאימים באופיים לאזורי המגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בשטחי המסחר והתעסוקה לא יותרו שימושים, עלולים ליצור מטרדי רעש או מטרדים סביבתיים אחרים שיש בהם בכדי לפגוע באיכות חייהם של תושבים במגורים סמוכים או דיירי מוסדות ציבור הכוללים מגורים. ב. הכניסות לשטחי התעסוקה והמסחר יהיו נפרדות מהכניסה למגורים. לשטחי תעסוקה ומסחר תהיה נגישות בלובי נפרד מהמגורים על כל התשתיות הנדרשות (לובי, מדרגות, מעלית וכו') כולל לחניה. ג. תותר הקמת חדרי יציאה לגג לדירות העליונות, ששטחם יהיה מתוך סך השטחים העיקריים. מעל חדרי היציאה לגג לא יותרו חדרים טכניים. חדרי היציאה לגג יוקמו בהתאם להנחיות הבינוי הבאות: 1. חדרי היציאה לגג יוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מטרים משפת הגג. 2. כל חדר יציאה לגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו, ולא תותר הקמת דירה נפרדת בחדרים אלו. 3. הכניסה לחדר היציאה לגג תהיה מהדירה שמתחתיו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3) 1800	(2)	(2)	(2)	(2)		(1) 7	33.45	28	87			800	3360	1986	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(3) 120	(2)	(2)	(2)	(2)		(1) 7	33.45		87		200	1350	2700	1986	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(3) 280	(2)	(2)	(2)	(2)		(1) 7	33.45		87			650	1300	1986	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	0	0	0	4				100	(4) 6500				1986	1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה

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

הוראות טבלה 5:

- ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה אל מתחת לכניסה ולהיפך עד 5% בלבד.
- בתא שטח 1 ניתן יהיה להעביר שטחי שירות בין השימושים השונים לכל חלקי המבנה, למעט חניה שתהיה תת קרקעית בלבד.
- ניתן יהיה להוסיף קומות בתת הקרקע ושטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.
- גודל ממוצע של יחידת דיור יעמוד על 120 מ"ר שטח עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל קומת קרקע. קומת הקרקע וקומה 1 יהיו לשימושי מסחר, קומה 2 לשימושי התעסוקה, קומות 3-5 לשימוש המגורים, קומה 6 לחדרי יציאה לגג בשטח של עד 60 מ"ר עיקרי לחדר.
- (2) כמסומן בתשריט. בצד הצפון מערבי של תא השטח: קו הבניין למסחר ותעסוקה הוא 3 מ', קו הבניין למגורים הוא 4 מ'.
- (3) השטחים מתייחסים למרפסות מקורות בלבד. מרפסות לא מקורות לא יכללו בשטחי הבניה.
- (4) השטח הינו לכלל השימושים בתא השטח ומיועד לחנייה, מחסנים, מתקנים טכניים, מעברים, חדרי מדרגות וכדומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

התנאים בהליך הרישוי יהיו כדלקמן:

1. הגשת מסמך סביבתי שיקבע אמצעים למניעת מפגעים וסיכון סביבתי, לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.
2. פתרונות ניהול מי הנגר יבטיחו, כי ניתן יהיה לנהל נגר עילי בתחום התכנית בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 50% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50, תכנון זמין מונה הדפסה 33
- בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר או פתרון שווה ערך אחר.
3. בקשה להיתר תכלול חוות דעת הידרולוגית פרטנית עבור המגרש המבוקש, תיאור טכני של אמצעי ההחדרה ופירוט של פיתוח המגרש והחצרות אשר יבטיח כי כל הסעיפים המופיעים לעיל יבוצעו.

6.2**חניה**

- א. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
- ב. קומות החניה יהיו בתת הקרקע כולל חניה לפריקה וטעינה.
- ג. השיפועים לכניסות ויציאות יהיו בתחומי המגרש בלבד.
- ד. החניה המיועדת למסחר בהתאם לתקן החניה תהיה ציבורית ולא ניתן יהיה לשייך אותה ליחידת מסחר כלשהי.
- ה. ככל שלא יתאפשר הסדרת החניות הנדרשות לפי תקן החניה בתחום המגרש, יתאפשר שימוש במנגנון קרן חניה.

6.3**ניהול מי נגר**

- א. יש לשמור על הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
- ב. יש לשמור על כושר החדירות הטבעי של הקרקע בשטחים החדירים על ידי מניעת ערבוב חומרי בנייה ופסולת בזמן עבודות הפיתוח ומניעת הידוק הקרקע.
- ג. על גבי גגות המבנה תותקן מערכת השחיית נגר והקטנת ספיקות הנגר על פי המלצות ההידרולוג ובהתייעצות הגורם המוסמך לאשר לרבות קונסטרוקטור ויועץ איטום.
- ד. עודפי הנגר מקידוח ההחדרה יתועלו אל מערכת התיעול העירונית.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

- ככל שבתחום התכנית קיים שטח אשר קרוב לעצים הקיימים על המדרכה סביב לחלקה, בעת הבנייה תתבצע שמירה על העצים בהתאם להנחיות התקפות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ופקיד היערות.

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

מועד משוער למימוש התכנית, תוך 15 שנים מיום תחילתה.