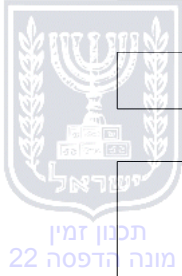


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0850347

ברקת 12 - פתח תקווה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 410-0850347

התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 04/12/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הועדה המחוזית החליטה ביום :

07/11/2022

להפקיד את התכנית

02/08/2023

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בשינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה בבניין משרדים קיים ברחוב ברקת 12 פתח תקווה, תוספת זכויות בניה, תוספת קומות, קביעת שטחי מסחר בקומת הקרקע, שינוי בקווי הבניין המאושרים. שטח התכנית: 1.4712 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ברקת 12 - פתח תקווה
------------------------	-----------	---------------------

מספר התכנית	410-0850347
-------------	-------------

שטח התכנית	1.471 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	186773
קואורדינאטה Y	666261

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	ברקת	12	

שכונה רמת סיב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6393	מוסדר	חלק	212	

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



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/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000. הוראות תכנית פת/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	4004	3167		14/05/1992
פת/ 2000 / 10	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית פת/2000/10	4312	3682		11/06/1995
פת/ 2000 / ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 / ח. הוראות תכנית פת/ 2000 / ח תחולנה על תכנית זו.	5502	2141		06/03/2006
פת/ 1233 / 32	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות פת/ 32/1233.	5194	2774		16/06/2003
פת/ 1233 / 6	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית פת/6/1233.	3737	1658		28/01/1990



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				עירן דוד שקד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עירן דוד שקד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	16/02/2023	עירן דוד שקד	11: 46 16/02/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	30/03/2023	עמוס ענבר	08: 32 03/04/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/06/2023	עירן דוד שקד	10: 22 21/06/2023	תשריט מצב מאושר	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			שפיר מגורים ובניין בע"מ	פתח תקווה	ברקת	12	03-9169559		elazars@shapir.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שפיר מגורים ובניין בע"מ	פתח תקווה	ברקת	12	03-9169559		elazars@shapir.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עירן דוד שקד		סיטי בי אדריכלות ועיצוב בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-5403938		office@citybee-arch.com
	יועץ תחבורה	עמוס ענבר	29972	ע. ענבר - הנדסת תנועה ותחבורה	רמת השרון	סמ היסמין	20	03-5474458		amos@ainbar-eng.co.il
	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	dan@dnts.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה, תוספת זכויות בניה, שינוי קווי בניין ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור תעסוקה.

2. תוספת זכויות בניה שטחים עיקריים ושטחי שירות.

3. תוספת קומות, לכדי 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחתיה.

4. קביעת שטחי מסחר בקומת הקרקע.

5. שינוי קווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד		תאי שטח
תעסוקה		28
סימון בתשריט		יעוד
חזית מסחרית		תעסוקה
		תאי שטח כפופים
		28

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

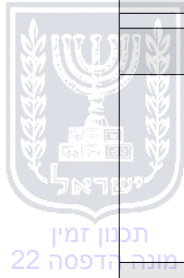
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה	1,471	100
סה"כ	1,471	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	1,471.21	100
סה"כ	1,471.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. תעשיה עתירת ידע. ב. משרדים. ג. קומת קרקע מסחרית. ד. מעבדות למכשור רפואי ומכונים רפואיים, ללא ניתוחים.
4.1.2	הוראות
א	חניה א. החניה תהיה בתחום המגרש. ב. החניה תהיה תת קרקעית. ג. חניה עילית לחניות תפעוליות בלבד. ד. תקן החניה ייבחן בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
									2942		2200	4973	1471.2	תעסוקה	תעסוקה
											50	175	1471.2	מסחר	תעסוקה
(2) 4.5	(2) 5.4	(2) 4	(2) 4	2	(1) 10	35	50	2942			2250	5148		<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) קרקע+8+גג טכני.

(2) *קו בניין תת קרקעי- 0 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

- א. הכנת סקר היסטורי + תוכניות קידוחים וכן סקר גזי קרקע. במידה ויימצא זיהום הוא יטופל בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.
- ב. דו"ח מהנדס הידרולוג, שבו יצוינו פתרונות לניהול מי גשם כולל תכנון וביצוע מתקנים להשהיה (למשל מעל גגות, שטחי גינון, ערוגות מעל המרתף) כאשר כמות, מיקום, עומק וקונסטרוקציה של המתקנים יקבע על ידי יועץ הידרולוגיה מוסמך. דו"ח ההידרולוג יבוסס על דו"ח קרקע.
- ג. הגשת נספח הניקוז לחישוב הזרמת העודפים לתוך צנרת תיעול עירונית העוברת בסמוך לנכס.
- ד. קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי הגורם הסביבתי המוסמך.

6.2**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

גובה הבניין המרבי הוא 63 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), במידה ותדרש, מחויבת בהיוועצות עם משרד הבטחון.

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

תוך 10 שנים מקבלת תוקף