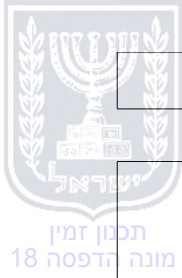


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-1053537

לשם 9, רמת סיב פתח תקווה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקווה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/03/2024

לאשר את התוכנית

04/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005203440/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה את יעוד השטח במגרש הממוקם ברחוב לשם 9, רמת סיב, פ"ת, מיעוד תעשייה קלה ליעוד מלונאות (אכסון מלונאי) עם חזית מסחרית, על מנת לאפשר הקמת מלון עסקים עירוני הכולל 90 חדרים, שישרת את אזור התעסוקה ואת בית החולים הסמוך. התכנית קובעת זכויות עבור שימושי מלונאות ומסחר, משנה קווי בניין, וכן מגדירה הוראות בינוי ופיתוח התואמות להנחיות תכנית המתאר המקודמת וקובעת תנאים בהליך הרישוי. לפי תכנית המתאר הכוללנית לפתח תקווה, אזור התעסוקה רמת סיב מיועד לבינוי אינטנסיבי והתחדשות עירונית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 לשם 9, רמת סיב פתח תקווה

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 410-1053537

שטח התכנית 1.2 0.766 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 תקווה
קואורדינאטה X	186801
קואורדינאטה Y	666213

### 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	13	
פתח תקווה	לשם	9	

רמת סיב פתח תקווה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6393	מוסדר	חלק	229	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/12/1</u>
28/01/1990		1658	3737		החלפה	<u>פת/1233/6</u>
14/05/1992		3167	4004		החלפה	<u>פת/2000</u>
11/06/1995		3682	4312		החלפה	<u>פת/2000/10</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 50 30/01/2022	טל אספריל	27/01/2022	46		רקע	איכות הסביבה
לא		15: 13 14/09/2022	נעמה מליס	11/09/2022	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		15: 49 21/08/2023	נילי בלומנקרץ	15/08/2023	1	1: 100	רקע	סביבה ונוף
לא		15: 45 17/10/2023	עאדל בשארה	17/10/2023	1	1: 100	רקע	תנועה
לא		10: 06 29/10/2023	לאוניד לייפמן	24/08/2021	1	1: 250	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			מאיה מיה נכסים בע"מ	פתח תקוה	עוזר חיים	23		03-9315728	
	פרטי			קטה יזמות בניה והשקעות 2002 בע"מ	פתח תקוה	ההסתדרות	19			ralfkata@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מאיה מיה נכסים בע"מ	פתח תקוה	עוזר חיים	23		03-9315728	malka8877@gmail.c om
פרטי			קטה יזמות בניה והשקעות 2002 בע"מ	פתח תקוה	ההסתדרות	19			ralfkata@gmail.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	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis .co.il
	יועץ סביבתי	טל אספריל		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	16	077-3508001	077-3508003	Tal.A@yozm ot-sviva.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נילי בלומנקרנץ	37925		כוכב יאיר	(1)		09-7494685		nof10@bezeq int.net
	יועץ תחבורה	עאדל בשארה		בי.טי.אי. תכנון תנועה ותחבורה בע"מ		(2)		09-7937186		bte_eng@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד בע"מ	פתח תקווה	פרישמן דוד	1	03-9310021		ll@llmoded.c om

(1) כתובת: ת.ד. 242.

(2) כתובת: רח' הגרניט 6, צור יגאל..





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 מלון הכולל 90 חדרים ומסחר בקומת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור תעשייה קלה למלונאות (אכסון מלונאי) עם חזית מסחרית.
2. קביעת זכויות והוראות בניה לכל השימושים.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים בהליך הרישוי.
4. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מלונאות (אכסון מלונאי)	45	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	45

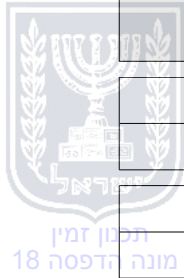
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה קלה	766	100
סה"כ	766	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	766.22	100
סה"כ	766.22	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. מלונאות על כל מתקניה ושימושיה. 2. מסחר: שירותי מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	1. תותר בניית מרפסות לשימוש תיירות, זו מעל זו כולל מרפסות גג מקורות. 2. תותר הקמת מרפסות מעבר לקווי הבניין הקדמיים עד קו המגרש. מעבר לקווי הבניין הצידיים תותר בליטה בעומק 2 מ'. 3. המרפסות ישמשו עבור חדרי המלון, שימושים משותפים וציבוריים, משרדי המלון וכו'. לא יותרו מרפסות לשימושים תפעוליים או שירות. 4. המסחר יבנה בקומת הקרקע כ"חזית מסחרית".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסוק- לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
								מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
810 (7)	3.6 (6)	(5)	2 (2)	14 (4)	90	90 (3)	50	1532 (2)	1250 (1)	4120	766	45	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
	3.6 (8)	(5)	(2)	1 (4)			50	(2)	(1)	180	766	45	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)

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:

קו בניין למרתפים יהיה עד גבול המגרש, בכפוף להשארת שטח פנוי להשהיית מי נגר עילי כמפורט בסעיף ניהול מי נגר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד שטחי שירות בין השימושים השונים.

(2) תותר תוספת שטחי שירות וקומות לחניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף.

(3) חדרי מלון. גודל חדר במלון לא יעלה על 30 מ"ר עיקרי.

(4) סה"כ הקומות המותרות לבניה - קומות קרקע + 14 קומות מלון. בנוסף תותר בניית קומה טכנית.

(5) כמסומן בתשריט המצב המוצע.

(6) .

(7) מרפסות עבור חדרי המלון בשטח ממוצע 7.5 מ"ר לחדר, ולא יותר מ-9 מ"ר לחדר; בנוסף ל-135 מ"ר מרפסות בחללים משותפים כגון הסעדה. שטחים ייעודים אלו לא יתווספו למניין השטחים במידה

ולא ייבנו מרפסות.

(8) .

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.1 סביבה ונוף</b></p> <p>1. בתחום המגרש תחול חובת נטיעה של עצים בוגרים. 2. בתכנית הפיתוח שתוכן במסגרת הליך הרישוי יובטח בית גידול בעומק אשר יאפשר גינון וגדילת עצים בוגרים. 3. יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב לקבלת הצללה בשטחים הציבוריים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1 כל החניות יהיו תת קרקעיות. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. ניתן לאחד כניסות לחניה עם מגרשים גובלים. 3. 30% ממקומות החניה יכללו עמדות טעינה לרכבים חשמליים. בשאר החניות נדרשת הכנה עבור עמדות טעינה חשמלית. בנוסף, ישולבו עמדות הטענה לאופניים חשמליים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.3 מרתפים</b></p> <p>1. גובה פני תקרת מרתף עליונה לא יבלוט מעל פני הקרקע, למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות, שישולבו בתכנון הפיתוח הסופי ובתנאי שלא יפנו לחזית הרחוב. 2. מתקני מיזוג ואוורור המרתפים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין ובפיתוח הסביבה. בתכנון אוורור החניונים יהיה פתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. מערכות לניצול אנרגיית השמש ובכללן מתקנים פוטו-וולטאים והמערכות המכניות של המבנים ישולבו בבינוי ובחזות האדריכלית. 2. צמחיה תשולב בגגות, קירות או מרפסות המבנה. הצמחיה תהווה חלק משמעותי בעיצוב חזיתות המבנה. 3. פתחי האוורור של החניון התת קרקעי יתוכננו כך שלא יפנו לכיוון מעברים ציבוריים. 4. כל הפליטות מחדרים בעלי פוטנציאל למפגעי ריח (חדר הדחסנית, מטבח וכו') יהיו מעל גג המבנה. לא יתאפשר אוורור בגובה הרחוב. יש להתקין ארובה בגובה 2 מ' לפחות מעל גגות הבניין וגגות בניינים סמוכים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p> <p>תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית הדבר אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש לתכנן פתרונות השהיה למי נגר בתחום המגרש. מי הנגר ישומרו באמצעות השהיה, ניתוב ואיגום, לרבות אחזקה וניקוי המערכת, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש והקלה על מערכות הניקוז. 2. יש לתכנן מערכות חלחול מי נגר וקידוחי החדרה של מי הגגות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p><b>6.7 ביוב וניקוז</b></p> <p>1. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים לשם מניעת זיהומי קרקע ומים. 2. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת</p>	<p><b>6.7</b></p>

<b>6.7</b>	<b>ביוב וניקוז</b>
	<p>למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכת הרשות המקומית.</p> <p>3. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.</p>

<b>6.8</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון תיירותי התקפים בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. עריכת דו"ח מהנדס הידרולוג שבו יצינו פתרונות להשעיית מי נגר בהתאם לדרישות והנחיות בנייה משמרת מים לפי תמ"א 1. התכנית תבטיח כי ניתן יהיה לנהל נגר עילי בתחומה בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 50% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50:1. יינתן פתרון להזרמת עודפי המים למערכת תיעול עירונית ברחוב לשם וברקת.</p> <p>3. הגשת מסמך סביבתי של השפעת הפרויקט על הסביבה ועל עצמו. ינתנו פתרונות בנושאים הבאים: רעש, איכות אוויר, ריחות ושפכים תעשייתיים:</p> <p>א. הגשת נספח אקוסטי הכולל התייחסות להשפעת הסביבה על המבנה, לרבות למתקנים הטכניים הנמצאים על גגות המבנים הסמוכים העלולים להוות מטריד.</p> <p>ב. הגשת נספח מיקרו-אקלים ובחינת ההשפעה על רצפטורים ציבוריים ושימושים רגישים.</p> <p>ג. בחינה של יכולת הקליטה ואיכות מערכות תשתית המים והביוב בתחום התכנית ושדרוג במידת הצורך.</p> <p>ד. תיאום ההנחיות למניעת מטרידים בשל עירוב השימושים עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ה. נספח איכות אוויר מעודכן, המתייחס למקורות זיהום אוויר וריח והשפעתם על התכנית.</p> <p>4. אישור תכנית פיתוח על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>5. יבוצע סקר קרקע וגזי קרקע. במידה וימצא זיהום בקרקע, ניקוי הקרקע יהיה תנאי להיתר בניה.</p> <p>6. תיאום עם רשות המים למיקום קידוח ניטור מי תהום.</p> <p>7. במסגרת היתר הבנייה יוקצו עמדות טעינה לרכבים חשמליים ולאופניים חשמליים בשטחי החניה המוצעים, תוך הכנת התשתיות במקום והתאמתן לעמדות אלו (התאמת תשתית החשמל לעמידה בהספק וכד'). יובטח שהתנאים והתשתיות יאפשרו בעתיד את הגדלת מספר עמדות הטעינה.</p> <p>8. אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לעניין חריגה זמנית מהגובה לצורך ביצוע עבודות והקמת מתקנים ומיקומם, הגובה לא יעלה על 111 מ'.</p>

<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

<b>6.10</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	המלון יהיה בניהול ובבעלות אחת, ולא תתאפשר מכירה של יחידות בודדות.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18