

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-1221811

פתח תקווה - פארק תעסוקה hope town

מרכז

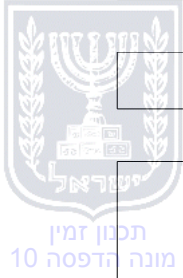
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005308560/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 30 בגוש 7207 באזור התעסוקה קריית אריה בפתח תקווה.
תכנית פת/129/1241 קבעה את המגרש ביעוד תעסוקה, ועל המגרש נבנה פארק התעסוקה 'Hope town' עפ"י היתר בנייה מס' 2022086 (והיתרי שינויים לאחריו).
התכנית מוסיפה זכויות למסחר בסמכות ועדה מקומית, לצורך השמשת חללים במבנים הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
hope town פתח תקווה - פארק תעסוקה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	410-1221811
-------------	-------------

שטח התכנית	15.148 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	62א (א) (16) (א) (1)
---------------	----------------------

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

186390 קואורדינאטה X

667287 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הפסגות פינת יגיע כפיים, חלקה פינתית**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	הפסגות	פתח תקווה
	3	הפסגות	פתח תקווה

שכונה אזור תעסוקה קרית אריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7207	לא מוסדר	חלק	30	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 410- 0411132 (פת/2200 תכנית מתאר לאיזור תעסוקה מטרופוליני באיזור תעסוקה קריית אריה). הוראות תכנית 410-0411132 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>410-0411132</u>
13/08/1996		2725	4670		החלפה	<u>פת/מק/2000</u> <u>ד/11</u>
16/07/2012		5310	6446		החלפה	<u>פת/1241/129</u>
21/07/1994		4317	4232		החלפה	<u>פת/בת/2000</u> <u>א/11</u>
14/05/1992		3167	4004		החלפה	<u>פת/2000</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			גיא גולדשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא גולדשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	19: 50 05/06/2023	גיא גולדשטיין	05/06/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	09: 36 27/05/2024	גיא גולדשטיין	27/05/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 45 18/01/2024	יורם בש	23/10/2023	1	1: 250	רקע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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			אפרים רוגובין בעמ	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-7232354		
	פרטי			ש.י.ר. שלמה נדלין בע"מ	פתח תקוה	היצירה	22	03-9297777		

1.8.2 יזם

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	גיא גולדשטיין	14623370		רמת גן	בצלאל	3	077-5000300		guy@guy-arc.co.il
	מודד	משה פוגל	577	מ. פוגל מדידות הנדסיות בע"מ	בני ברק	עמיאל		03-6199543		office@mfogetel.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		yoram@y-basch.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת זכויות בסמכות מקומית, לצורך השמשת חללים במבנים הקיימים, בהתאם לפת/2200.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה: תוספת של 500 מ"ר עיקרי לטובת מסחר, לצורך השמשת חללים במבנים הקיימים, ע"פ סעיף 62 א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	15,148	100
סה"כ	15,148	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	15,150.22	100
סה"כ	15,150.22	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	תעסוקה, לרבות תעשיה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשיה ושטחי לוגיסטיקה/ אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שרותי בריאות, שרותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות, מבני חניה לרכב פרטי בלבד ואופניים, קוי תשתיות תת קרקעיים ותשתיות לתמיכה בשימושים המותרים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במפגש הרחובות הפסגות והאופן יתוכנן שטח פתוח מרכזי ביחידה אחת. שטחו המינימלי יהיה לפחות 3.0 דונם, ורוחבו לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>2. שטח זה יהיה פתוח ללא גדרות לטובת הציבור ותירשם בו זיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>3. עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ-0.5 מ'. במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת עומק המילוי מ-1.5 מ' להבטחת נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>4. גובה מפלס ה-0.00 במתחם יהיה כ-1.0 מ' מעל גובה פני הכביש המהווים גובה אבסולוטי (מעל פני הים) של כ-13.5 מ'.</p> <p>5. הפתחים השונים למרתפים (לדוגמא: פתחי איוורור) יהיו בתחום ה-0.00. הכניסה למרתפים יכולה להיות נמוכה יותר אלא שסף הכניסה חייב להיות מוגבה כנגד אפשרות כניסת מים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		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		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
						מתחת הקובעת		עיקרי						
									28578		1	תעסוקה	תעסוקה	
									2300		1	מסחר	תעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1) 13	55	87077	45567	10632	30878	15148	1	<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

הוראות טבלה 5:

- במרתפים יותרו כשטחי שירות שימושים לחדרים טכניים, מחסנים, שטחים לפריקה וטעינה בנוסף לשטחי השירות העיליים כמופיע בטבלה ובתנאי שיינתנו הפתרונות הנדרשים לחניה.
- יותר ניווד שטחים עיקריים ממסחר לתעסוקה ולהיפך, ללא צורך בהקלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ק + 12 ק'.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. החנייה תהיה תת קרקעית, בתחומי המגרש.
2. מקומות החנייה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. הועדה רשאית לקבוע מספר מקומות חניה העולה על התקן.
3. אזורי פריקה וטעינה לשטחים מסחריים יהיו מקורים או תת-קרקעיים.

6.2**פיתוח סביבתי**

1. לפחות 30% משטח המגרש יוקצה לגינון, שבילים, אזורי ישיבה, אלמנטי נוי, פיסול ופרגולות.
2. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר, או מי מטעמו, אישר תכנית פיתוח לאותו השטח.
- תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

6.3**תשתיות**

- א. סידורי תברואה:
 1. תותר כניסת משאיות לצורך פינוי אשפה.
 2. תכנית הפיתוח תכלול אזור גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
- ב. חדר טרנספורמציה:
 1. חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.
 2. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת, מונה הדפסה 10, תשס"ו 2006.
 3. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.

6.4**איכות הסביבה**

1. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לתכנית זו, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, לא יותרו אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים בעלי פוטנציאל סיכון לסביבה, היוצרים טווח סיכון המצריך שמירת מרחקי הפרדה, וכן לא יותרו אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום כמפורט בתמ"א/1.
3. הבניינים יבנו על פי עקרונות הבניה הירוקה וישלבו במבנים טכנולוגיות סביבתיות מתקדמות.

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

היתר הבניה לשימושים המבוקשים מותנה באישור איכהס לנושא עמידה בערכי הקרינה האלקטרומגנטית המומלצים עי הגנת הסביבה בהספקים מקסימליים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10