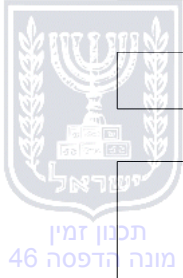


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0213991

פת/ 1241 / 154 - "קניון אבנת - תוספת זכויות"



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בתחום מגרש קניון אבנת בעיר, בין הרחובות בזל במזרח ומוטה גור במערב. מטרת התכנית היא תוספת זכויות בניה עבור מגדל משרדים בחלקו הצפוני של הקניון וכן שינוי הוראות בינוי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פת/ 1241 / 154 - "קניון אבנת - תוספת זכויות"
מספר התכנית	מספר התכנית	410-0213991
שטח התכנית	שטח התכנית	27.891 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	187450
קואורדינאטה Y	666700

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום בבית המשפט מצפון, רח' ז'בוטינסקי מדרום, רח' בזל ממזרח, רח' מוטה גור ממערב.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	72	ז'בוטינסקי	פתח תקוה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6365	מוסדר	חלק	132	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
101	פת/ 1241 / 128

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	תאריך
פת/ 1241 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241 / 1 ממשיכות לחול.	4303	3127	11/05/1995
פת/ 1241 / 128	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241 / 128 ממשיכות לחול.	6729	2794	07/01/2014
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 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 / א ממשיכות לחול	4745	2953	28/04/1999



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 סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע		17	01/11/2015	רונית טורק	17: 07 23/12/2018	פתרונות תכנון למניעת מטרדים לסביבה	לא
איכות הסביבה	רקע		49	02/11/2015	רונית טורק	11: 49 10/01/2019	נספח מיקרו אקלים הצללות ושדה רוח	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	20/09/2018	שי נהרי	17: 19 21/11/2018		לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 1	18	26/02/2018	שי נהרי	14: 18 25/12/2018	נספח תשתיות מים וביוב - חוברת	לא
בינוי	מנחה	1: 500		19/06/2018	יוסי סיון	13: 03 10/04/2019	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/12/2017	גבי שויער	11: 32 20/06/2018	נספח תנועה גיליון 1 מתוך 2 קומות 1 - 4	לא
תנועה	מנחה	1: 500		21/12/2017	גבי שויער	11: 32 20/06/2018	נספח תנועה גיליון 2 מתוך 2 קומות 5 - 9	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/11/2018	יוסי סיון	18: 17 07/11/2018	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			אבנת בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525525		felixs@melisron.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אבנת בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525525		felixs@melisron.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	יוסי סיון	4055	יסקי-מור-סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
מודד	מודד	דרור בן נתן	594	בן נתן מדידות בע"מ	תל אביב-יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adr2000@bezeqint.net
	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה-גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	שי נהרי	121154	סלע נהרי מהנדסים בע"מ	חיפה	האשלג	22	04-8402073	04-8402072	Shai.N@sela nahari.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גבי שויער	10914	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		gabi@matan- eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגדל משרדים צפוני	מגדל משרדים ומסחר נשוא תכנית זו.
מפלס הכניסה הקובעת למגדל המשרדים	נמדד מרח'י בזל במפלס -9.0 מ' יחסי = 23.50 מ' מעל פני הים.
מפלס הכניסה הקובעת לקניון 00.0 של התכנית	נמדד מרח'י בזל במפלס +32.50 מ' מעל פני הים.

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 בניה לצורך הקמת מגדל משרדים בחלקו הצפוני של הקניון הקיים ובהתאם שינוי בינוי המאפשר תוספת קומות וגובה, ללא תוספת חניה עילית ו/או תת קרקעית למעט השלמה לקומות החניה בתחום המגדל.

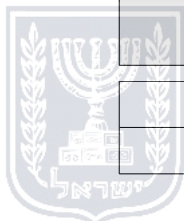
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות עיליים לצורך הקמת מגדל משרדים ומסחר.
- תוספת שטחי שירות בתת קרקע לצורך הקמת 2 קומות מרתף שלא לחניה.
- קביעת גובה מרבי מעל פני הים למגדל משרדים ומסחר מעל קומת קרקע גבוהה במפלס הכניסה הקובעת.
- שינוי שימוש ממלונית למלון עסקי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	27,891	100
סה"כ	27,891	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	27,903.07	100
סה"כ	27,903.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר:</p> <p>(א) אולמות תצוגה ומכירה.</p> <p>(ב) חנויות, בתי כלבו וסופרמרקטים.</p> <p>(ג) קליניקות, תצוגה ומכירה של מכשירים רפואיים.</p> <p>(ד) קולנוע ובידור, בנקים מוסדות פיננסיים. (ה) מסעדות, בתי קפה וכיו"ב.</p> <p>2. משרדים, שימושי עזר רפואיים, תעשייה עתירת ידע וכן משרדי מחקר ופיתוח של תעשיות ידע.</p> <p>3. מלון עסקי.</p> <p>4. בתת הקרקע: מסחר, חנייה, מחסנים, חדרים טכניים, מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרי מכוונת, שטחי תיפעול מלונאיים, שטחי שרות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומראה את עקרונות הבינוי.</p> <p>2. תותר גלריה ו/או קומה חלקית במפלס הכניסה הקובעת של מגדל המשרדים, שטחן נכלל בסך השטח המותר לבניה, קומות אלו לא יחושבו במניין הקומות.</p> <p>3. חומרי גמר בפיתוח:</p> <p>ריצוף אורבנו משתלב במדרכות, ריצוף עד לפתח הכניסה ללובי המגדל.</p> <p>חומרי גמר לחזיתות:</p> <p>קירות מסך אלומיניום, חלונות זכוכית בגוון כחלחל, בגווני תואמים למגדל הדרומי הקיים.</p> <p>4. בעת התכנון המפורט- לובי הכניסה יתוכנן כמלווה את קו הרחוב. חדרי העזר והתשתיות ימוקמו שלא לכיוון הכניסה למבנה.</p> <p>5. במפלס החניון העליון ינטע צמח מטפס ע"ג הפרגולה הקימת.</p> <p>6. המלון יהיה בהתאם להוראות למתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון בתי מלון. תוספת השטחים המוצעים תהיה חלק בלתי נפרד מהמלון הקיים.</p> <p>7. המלון יכלול עד 240 חדרים (מתוכם 119 חדרים קיימים).</p> <p>ב</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה מגדל המשרדים הצפוני כמצוין בסעיף 5.</p> <p>ג</p> <p>קווי בנין</p> <p>1. כמופיע בתשריט.</p> <p>2. תותר חריגה מעבר לקו הבניין הקדמי לרח' מוטה גור עבור גגון הכניסה למגדל המשרדים כקבוע בחוק.</p> <p>ד</p> <p>חניה</p> <p>ללא תוספת חניה עילית ו/או תת קרקעית, למעט השלמה לקומות החניה הקיימות בתחום המגדל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	0	0	0	2	(3) 29	(2) 119		(1) 90	2400		8000	24500	27891	101	משרדים	מסחר ומשרדים		
				(7) 2	(6) 2	(5) 28.5			77700	11100	(4) 38750	16400		101	מסחר	מסחר ומשרדים		
							240				4000	8000		101	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר ומשרדים		

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. ניתן להמיר שטחי בנייה בין השימושים השונים, לרבות המרה של עד 7,500 מ"ר שטח עיקרי לטובת שימוש מסחרי בקומת המרתף, לרבות המרה של עד 3,800 מ"ר עיקרי משימוש מלונאות לשימוש משרדים.

ב. ניתן להעביר שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכנית עבור מבנה הקניון ודק החנייה + תכנית המגדלים. התכנית הינה משותפת לכל השימושים.

(2) 142.5 מ"ר גובה אבסולוטי כולל מתקנים טכניים ואנטנה.

(3) 26 קומות מעל קומת קרקע גבוהה + 2 קומות טכניות.

(4) שטח שרות עבור מסחר ומשרדים. מתוך 38750 מ"ר: 25,000 מ"ר לחניה על קרקעית ו-13,750 מ"ר שטחי שרות.

(5) 61.0 מ"ר גובה אבסולוטי. במבנה הקניון כולל את האלמנט הארכיטקטוני ("הקונוס"), כולל קומות טכניות ואנטנה.

(6) קומת קרקע+קומה 1.

(7) מתייחס למפלס 0.00 של התכנית, אשר הינו מפלס +32.50 מ"ר גובה אבסולוטי, הכניסה הקובעת לקניון.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. המערכות על גג המבנה יהיו בקומה טכנית הסגורה לכיוון המגורים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף לאיכות הסביבה. המבנה ילווה בדו"ח אקוסטי להיתר בניה.
2. עמידה בתקן ת"י 5281 לבניה ירוקה.
3. אישור אדריכל העיר לנושאי בינוי ופיתוח.
4. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית פיתוח בקני"מ 1: 500 שתתייחס לממשק שבין המבנה החדש והקניון לסביבתו בדגש על הליכתיות והממשק עם הרחובות מוטה גור, בזל וז'בוטינסקי, בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללת לקרית אריה.
5. תנאי להיתר בניה תיאום עם נת"ע.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט, מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים למגמות אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

6.3

דרכים תנועה ו/או חניה

שינוי במפלסי החניונים, במקומות החניה, והתאמות של הכניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט, לא יהוו שינוי מתכנית זו. שינויים בהסדרי תנועה וחנייה שיאושרו על ידי העירייה, לא יהוו שינוי לתב"ע.

6.4

פיתוח סביבתי

תוכנית פיתוח סביבתי תפרט בין השאר: מיקום סופי והעמדה של המבנים, המדרכות והשטחים הפתוחים במגרש, גינון וצמחיה, מיקום העצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיוצ"ב), שילוט, אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב ואלמנטים עיצוביים, תאורה, מדרגות, גדרות, סידורי אשפה בהתאם להנחיות אגף התברואה העירוני.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. המגדל הצפוני המוצע יתחבר בגרביטציה לקו הביוב הקיים.
2. תכנון מערכות הביוב יהיה בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות לתכנון בתחומי רדיוסי מגן של בארות מי שתיה.
3. הדחסן של מגדל המשרדים החדש יוצב במתחם התיפעול של הקניון, זאת בתנאי שיוקצה חדר אשפה בתחום המגדל החדש.
4. מערכת ביוב מתוכננת תבוצע בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית
5. יתוכננו מתקני קדם בדיקה (מפרידי שומנים) לטיפול בשפכים בהתאם לשימושים העתידיים טרם התחברות למערכת העירונית במסגרת היתר הבניה.

6.6

איכות הסביבה

חדרי שנאים יהיו בתת הקרקע ו/או על גג הבנין במבנה סגור בתחומי המגרש. כל האלמנטים הבולטים מעל פני הקרקע יהיו בתוך קווי הבניין. תכנון החדר יהיה עפ"י עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

6.7

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה יהיו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9	ניהול מי נגר
	1. האתר מצוי בתוך תחום רדיוס מגן ב' של קידוח להפקת מי שתיה ולכן על פי הנחיות משרד הבריאות חל איסור על החדרת מי נגר באתר. 2. יש לתכנן אמצעים אשר ישהו/יווסתו ככל הניתן את מי הנגר באתר. 3. יש להפריד הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז.

6.10	חניה
	מקומות החניה עבור תוספת זכויות הבניה מכוח תכנית זו, יהיו תת-קרקעיים בלבד. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן המופחת התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחומי המגרש בלבד.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

ככל שלא הוצא היתר בניה מכוח תכנית זו בתוך 4 שנים או שפג תוקפו של היתר שניתן מאחר ולא החלה בניה לפיו, תוקף תכנית זו יפקע והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו.

