

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0592592

תוספת שימוש ברחוב מטולה פ"ת

מרכז

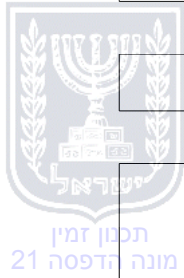
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/01/2021

להפקיד את התכנית

ליו"ר

15/08/2021

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

תוספת התכלית מאפשרת לייצר גמישות בשימושים המוצעים למגרש הנ"ל, במטרה לעשות שימוש מגוון ומושכל לפי צרכי השכונה המתפתחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שימוש ברחוב מטולה פ"ת
------------------------	-----------	-----------------------------

מספר התכנית	410-0592592
-------------	-------------

שטח התכנית	3.551 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 תקוה

קואורדינאטה X

187972

קואורדינאטה Y

667622

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מטולה 4 פינת חדרה 40 - פתח תקווה

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	חדרה	40	
פתח תקוה	מטולה	4	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7195	מוסדר	חלק	40	

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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/ 2003 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2003 / 1 ממשיכות לחול.	4310	3485	08/06/1995



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				שמעון יעקובוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמעון יעקובוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	15/06/2021	דן תעוז	22: 16 09/07/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	15/06/2021	מרינה פלדמן	13: 27 21/07/2021	נספח מסוף תחבורה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/05/2019	שמעון יעקובוביץ'	15: 20 15/05/2019	נספח 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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון פ"ת	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9052284	03-9052616	doritm@ptikva.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון פ"ת	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9052284	03-9052616	doritm@ptikva.org.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	שמעון יעקובוביץ'	118007	יעקובוביץ' אדריכלים בע"מ	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	16	03-9063854	03-9063856	shimi.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד מודד מוסמך	פתח תקוה	פינסקר (1)	15	03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	מרינה פלדמן	15352056	מנהל מחלקת תכנון עירוני אגף תכנון עיר- עיריית פ"ת	טירת כרמל	(2)		04-9052284	04-9052616	15352056@g mail.com
תכנון בינוי	מתכנן	דן תעוז		מנהל מחלקת תכנון עירוני אגף תכנון עיר- עיריית פ"ת	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9052284	03-9052616	dant@ptikva. org.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פ"ת.

(2) כתובת: טירת כרמל יצחק שמיר 11.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 תכלית ציבורית ביעוד קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת תכלית של מבני ציבור, קביעת מס' קומות ושטחי בניה לתכלית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

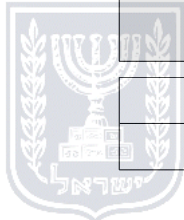
יעוד	תאי שטח
מרכז תחבורה	40

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז תחבורה	3,551	100
סה"כ	3,551	100

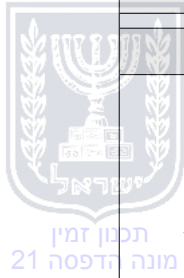
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מרכז תחבורה	3,548.87	100
סה"כ	3,548.87	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מרכז תחבורה
4.1.1	שימושים
	א. תחבורה : רציפי אוטובוסים, תחבורה ציבורית, מבני עזר ב. מבני ציבור : מוסדות חינוך על מתקניהם, מועדוני נוער ומתנסים, בתי תרבות, מוסדות דת, מגרשי ומתקני חניה ג. מסחר ד. שימושים חלופיים : כל עוד יעשה שימוש למבני חינוך לא ניתן יהיה לעשות בשטח שימוש של מרכז תחבורה, ולהיפך כל עוד יעשה בשטח שימוש של מרכז תחבורה לא ניתן יהיה לעשות במקום שימוש של מוסדות חינוך. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא יותרו מתקני דרך כגון : מוסכים, תחנות תדלוק, שטיפה וכד'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי							
קדמי תכנית מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20	(1) 55	6392 מ"ר	100	35	45	3551	40	תחבורה	מרכז תחבורה
(2) 5	(2) 4	(2) 15	(2) 5	1	1	20	(1) 55	12073 מ"ר	(3) 200	35	105	3551	40	מבנים ומסדות ציבור	מרכז תחבורה

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) 1953 מ"ר.

(2) קו בנין לכוון מזרח 5מ', קו בנין לכוון מערב 15מ', קו בנין לכוון צפון 4 מ', קו בנין לכוון דרום 5 מ'.

(3) ניתן לבנות מרתף חניה תת קרקעי עם אחסנה.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 תנאי להיתר בניה עבור מבני ציבור יהיה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין ואיכו"ס.
- 6.1.2 ביחס לשאר התכליות התקפות יחולו הוראות תכנית פת/2003/1.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר בניה למבנה למוסדות חינוך יהיה תיאום עם משרד התחבורה לענין ביטול השימוש למרכז תחבורה. ותנאי לשימוש למרכז תחבורה יהיה הריסת מבני החינוך, ככל שהוקמו.

6.2

חניה

החניה תינתן בתחומי המגרש, מקומות החניה יקבעו ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3

איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה

6.4

רישום שטחים ציבוריים

- 6.4.1 השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פת תקווה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית שהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- 6.4.2 אי התאמה בשטחים המדוּדִים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.5

פיתוח סביבתי

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר 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.

6.6

ניהול מי נגר

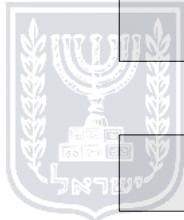
1. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע.
2. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים
3. תנאי להוצאת היתרי בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
4. בשצ"פ תובטח קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי, השטחים הקולטים מי נגר עילי בשצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם בתכנון שלא יפגע בתפקודם כשצ"פ. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה, יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ לניהול מי נגר ובהתאם לעקרונות נספח הניקוז.
5. תמ"א 1 החדרה והעשרה של מי תהום : יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית ושילוב רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים בדרכים וחניות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21