

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0410233

מרכז תחבורה פתח תקווה - איחוד וחלוקה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכת כחלק מתכנון מפורט למרכז תחבורה, תעסוקה ומסחר ונערכת כנדרש בתכנית המאושרת פת 10/1256, ומאחדת חלקות וח"ח לכדי מגרש אחד כמסומן בתכנית המאושרת (מגרש א 1). בנוסף, התכנית מציעה שינויי בינוי ושינוי בחלוקת השטחים העיקריים מעל ומתחת לכניסה הקובעת לצורך התאמות הבינוי המוצע של מתחם התחנה המרכזית: תוספת שטחי שירות ע"מ לתת מענה לצרכי החניה ומסופי האוטובוסים, גמישות מינורית בניוד שטחים בין השימושים השונים המותרים במתחם וגמישות מינורית ניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע ולהיפך, תוספת 3 קומות בעל הקרקע וקומת גג טכנית, חלקית, ל-5 הקומות המותרות ע"פ התכנית הראשית, תוספת 3 קומות בתת הקרקע ל-3 הקומות המותרות ע"פ התכנית הראשית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מרכז תחבורה פתח תקווה- איחוד וחלוקה

מספר התכנית 410-0410233

1.2 שטח התכנית 16.219 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

קואורדינאטה X 189475

קואורדינאטה Y 666925

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא בתחום התחנה המרכזית פתח תקווה, במרכז משולש הרחובות זאב אורלוב (דרום), המכבים (ממזרח) ובר כוכבא (ממערב).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6361	מוסדר	חלק	218-223, 240-247	206-208, 217, 248, 321-323

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
א 1	פת/ 10 /1256

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
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
מח/ 113	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 113. הוראות תכנית מח/ 113 תחולנה על תכנית זו.	4932	321	09/11/2000
פת/ 1205	ללא שינוי		1048		14/11/1963
פת/ 1256	ללא שינוי		2965		06/10/1983
פת/ 1256 / 10	שינוי	תכנית זו עורכת איחוד וחלוקה בכפוף לאמור בתכנית פת/ 1256 / 10, ומשנה רק את האמור בתכנית זו. יתר הוראות התכנית הראשית ימשיכו לחול.	5713	4269	04/09/2007
פת/ 2000	ללא שינוי		4004	3167	14/05/1992

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			ארז אלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	02/03/2017	ארז אלה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא			אוהד דנוס	11/01/2017	3		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	19/03/2017	ארז אלה	03/11/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		01/03/2017	ארז אלה	17/07/2016		1: 500	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
רשות מקומית	רשות מקומית		רשיון	עיריית פתח תקווה	פתח תקווה	העליה השניה	1	03-6052222		

חכון זמן

מועד הדפסה 24

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית פתח תקווה	פתח תקווה	העליה השניה	1	03-6052222		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל		רשיון	הייצ' קיי ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	2	03-6951496		office@hqa.c o.il
שמאי	אדריכל		412	דנוס כהן שמאי	רמת גן	(2)		03-7528322		office@danc o.co.il

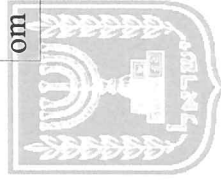
חכון זמן

מועד הדפסה 24

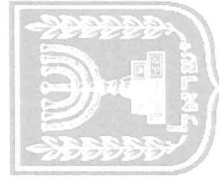
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ll@llmoded.c om		03-9310021	1	פרישמן דוד	פתח תקווה		832	לאוניד לייפמן	מודד	מודד

(1) כתובת : עליית הנער 2, תל אביב.

(2) כתובת : סמדר 26.



מנהל חינוך
24



מנהל חינוך
24

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מונח	הגדרת מונח
חזית מסחרית	חזית הבניין בקומות הקרקע בתוואי המסומן בנספח הבינוי וחלות לגבייה ההוראות המפורטות תחת סעי' 6

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**

איחוד וחלוקה ע"פ תכנית מאושרת פת/ 10 / 1256 ושינוי הוראות בינוי ע"מ לאפשר גמישות לתכנון המפורט במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

- חלוקת ואיחוד חלקות למגרש א 1 ע"פ תכנית מאושרת פת/ 10 / 1256, ובהתאם לסעיף 62א (א) 1 לחוק.
- הוספת שטחי שירות תת"ק בהיקף של 16,219 מ"ר, כשטח המגרש, ובהתאם לסעיף 62א (א) 15 לחוק.
- העברת שטחים עיקריים בסך 7,000 מ"ר מעל הקרקע לתת הקרקע כמפורט בטבלת הזכויות, ללא שינוי בסך השטחים הכולל, ובהתאם לסעיף 62א (א) 5 לחוק.
- מתן גמישות בניוד שטחים (עיקרי) מעל הקרקע לתת הקרקע ולהיפך בהיקף של 10% מהשטחים העיקריים ע"פ השימוש, ללא שינוי בסך השטחים הכולל, ובהתאם לסעיף 62א (א) 5 לחוק.
- העברת 1,000 מ"ר משימוש למסחר לשימוש למשרדים ומתן גמישות לניוד שטחים בין השימושים השונים המותרים ע"פ התכנית הראשית בהיקף של 10% מהשטחים העיקריים ע"פ השימוש, ללא שינוי בסך השטחים הכולל, ובהתאם לסעיף 62א (א) 6 לחוק.
- תוספת 2 קומות בעל הקרקע וקומת גג טכנית, חלקית, ל-5 הקומות המותרות ע"פ התכנית הראשית, ותוספת 3 קומות בתת הקרקע ל-3 הקומות המותרות ע"פ התכנית הראשית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

16.219



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	9,000	-1,000	8,000		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	10,000	+1,000	11,000		

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

תאי שטח	יעוד	
100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנה להריסה
100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	קו בנין תחת/ תת קרקעי
100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

תכנון זמין
מונה הדפסה 24**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז תחבורתי ועירוני משולב	16,219	100
סה"כ	16,219	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,219.46	100
סה"כ	16,219.46	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. השימושים והתכליות בכל שימוש ע"פ תכנית מאושרת פת/1256/10 2. התפלגות השטחים לשימושים השונים תהייה כמפורט בטבלה 5 בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה סימון מהתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה תכנית זו מסמנת מגרש לאיחוד כאמור בתכנית המאושרת פת/1256/10. השטח המסומן בתכנית ל"איחוד וחלוקה" יאוחד ויירשם ע"פ חוק.
ב	הוראות בינוי התכנית מציעה שינויי בינוי כמפורט להלן: 1. העברת שטחים עיקריים בסך 7,000 מ"ר מעל הקרקע לתת הקרקע כמפורט בטבלת הזכויות, ללא שינוי בסך השטחים הכולל. 2. יותר ניווד שטחים (מ"ר עיקרי) מעל הקרקע לתת הקרקע וליהפך בהיקף של עד 10% מסך השטחים העיקריים בכל שימוש, ללא שינוי בסך השטחים הכולל. 3. יותר ניווד שטחים בין השימושים השונים המותרים ע"פ התכנית הראשית בהיקף של עד 10% מסך השטחים העיקריים בכל שימוש, ללא שינוי בסך השטחים הכולל. בטבלת הזכויות מצוין סך השטחים הכולל לכלל השימושים במבנה. 4. תותר בניה של עד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת כולל קומה חלקית למתקנים טכניים על גג המבנה. 5. תותר בניה של עד 6 קומות מרתף מתחת לכניסה. 6. ייתר הוראות התכנית הראשית ימשיכו לחול.
ג	הנחיות מיוחדות א. עם הגשת דרישת רכבת ישראל לביצוע אולם תחנת הרכבת בשטח המוקצה לכך, ייערכו ההתאמות הנדרשות לתכנון אולם תחנת הרכבת וליצירת מעברים בעלי קישוריות טובה לאמצעי התחבורה השונים עבור ציבור המשתמשים במרכז התחבורתי. ב. באחריות הבעלים בקרקע להבטיח פינוי כלל השימושים מתוואי המעברים אל אולם תחנת הרכבת וממנה, עם הגשת דרישת רכבת ישראל לביצוע תחנת הרכבת.

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

הותר גבישור בנייד שטחים עיקריים בהיקף של עד 10% בין השימושים השונים
הותר גבישור בנייד שטחים עיקריים בהיקף של עד 10% מעל הקרקע לתת הקרקע ולהרחיף
לא יופחתו שטחים מהשטח המוקצה לאולם תח"ר.

(1) 5,000 מ"ר למסחר ו 11,000 מ"ר למשרדים..

-
- מחלקת בריאות
24 שעות

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. כמפורט בתכנית הראשית פת/ 10 /1256
- ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר. ג. בכפוף לחתימת הסכם עוגנים בין חברת נת"ע ליוזם הבקשה להיתר, תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע הקמת עוגנים בתחום רצועת המסילה של הקו האדום. תותר הקמת עוגנים זמניים פולימריים בלבד לתוך תחום רצועת המסילה, בעומק שלא יפחת מ- 5.0 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודא היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע.
- ה. תנאי לתחילת עבודות בנייה יהיה תאום תכנית הסדרי תנועה עם נת"ע.
- ו. תנאי לתחילת עבודות יהיה תיאום לו"ז ביצוע עם נת"ע.

6.2**אדריכלות**

1. כמפורט בתכנית הראשית פת/ 10 /1256
2. הוראות לנושא חזית מסחרית :
- ההוראות מתייחסות לתוואי המסומן לחזית מסחרית בנספח הבינוי, בקומת הקרקע של הבניין.
- א. פיתוח הקרקע יבטיח גישה נגישה לציבור.
- ב. חומרי הגמר יהיו מותאמים לטיפול בחזית הראשית.
- ג. תתאפשר גישה לציבור מחוץ הבניין ישירות לשטחי המחסר.

6.3**איכות הסביבה**

הוראות והנחיות בדבר איכות הסביבה יתואמו עם האגף לאיכות הסביבה לעת הוצאת ההיתר.

6.4**הוראות פיתוח**

- א. בקשה להיתר תציג פיתוח השטח וגגות המבנה כמפורט בתכנית הראשית פת/ 10 /1256.
- ב. היתר בנייה לבניין יכלול התייחסות מפורטת לפיתוח הקרקע בדגש על הנושאים הבאים :
1. הצללה במרחב הציבורי.
 2. מקומות שהייה ושיבה לרווחת הציבור.
 3. תיעול , השהייה וחלחול במי נגר עילי.
 4. נגישות מהרחוב למסוף האוטובוסים ולחזית המסחרית.
 5. גינון, נטיעות ופיתוח
 6. חומרי גמר לריצוף ופיתוח פני הקרקע.
 7. מפלסי הפיתוח
 8. תוואי גודר ככל שיוצע.
 9. פריסת ופרטי השילוט לחנויות בחזיתות
- ג. הפיתוח המוצע יבטיח קישוריות מיטבית בין תחנת הרק"ל ברחוב אורולוב לבין הכניסה למרכז התחבורתי.
- ד. בתי גידול לעצים - עומק בתי גידול לעצים יהיו בעומק של יפחת מ 1.2 מ' ולא תותר הבלטת בית גידול מעל מפלס פני הפיתוח הסופיים.
- ה. פרוט לנושא שילוט ותימרור יוצג כחלק מהבקשה להיתר ויהיה ע"פ כל דין.

תנועה	6.5
ע"פ התכנית הראשית המאושרת פת/ 10/1256.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24