

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0592592

תוספת שימוש ברחוב מטולה פ"ת



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/05/2022

לאשר את התוכנית

24/11/2022



תאריך 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

התכנית נמצאת ברחוב מטולה 4 פינת רחוב חדרה 40 בשכונת הדר המושבות, פ"ת. מבוקשת תוספת תכלית של מבני ציבור, קביעת מס' קומות ושטחי בניה לתכלית זו. תוספת התכלית מאפשרת לייצר גמישות בשימושים המוצעים למגרש הנ"ל, במטרה לעשות שימוש מגוון ומושכל לפי צרכי השכונה המתפתחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת שימוש ברחוב מטולה פי"ת

ומספר התכנית

410-0592592

מספר התכנית

3.551 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 תקוה

187972 קואורדינאטה X

667622 קואורדינאטה Y

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
08/06/1995		3485	4310		החלפה	פת/ 2003 / 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמעון יעקובוביץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמעון יעקובוביץ'		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מסוף תחבורה	12: 25 18/07/2022	מרינה פלדמן	15/06/2021	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי שבי"צ	12: 26 18/07/2022	נעה אפל	15/06/2021	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	15: 20 15/05/2019	שמעון יעקובוביץ'	15/05/2019	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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@pti kva.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.i 1

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
אדריכלית	אדריכל	נעה אפל	11796904	אדריכלית העיר סגנית מנהל אגף תכנון עיר- עיריית פ"ת	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9052284	03-9052616	noaap@ptikv a.org.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד מודד מוסמך	פתח תקוה	פינסקר (1)	15	03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מרינה פלדמן	15352056	אגף התנועה - עיריית פ"ת	טירת כרמל	(2)		04-9052284	04-9052616	15352056@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 9312 פ"ת.

(2) כתובת: טירת כרמל יצחק שמיר 11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מרכז תחבורה	40



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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



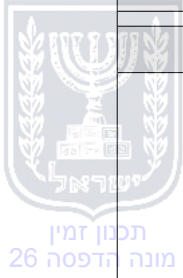
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מרכז תחבורה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תחבורה : רציפי אוטובוסים, תחבורה ציבורית, מבני עזר. ב. מבני ציבור : דת, תרבות וחינוך, מסחר, מגרשי ומתקני חניה. ג. שימושים חלופיים : כל עוד יעשה שימוש למבני חינוך לא ניתן יהיה לעשות בשטח שימוש של מרכז תחבורה, ולחיפך כל עוד יעשה בשטח שימוש של מרכז תחבורה לא ניתן יהיה לעשות במקום שימוש של מוסדות חינוך. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>
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		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי					גודל מגרש מוחלט			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
(1) 5	(1) 4	(1) 5	(1) 15	1	1	61	6392 מ"ר	100	35	45	3551	40	תחבורה	מרכז תחבורה
(1) 5	(1) 4	(1) 5	(1) 15	2	3	61	15802 מ"ר	(3) 200	35	(2) 210	3551	40	מבנים ומוסדות 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) קו בנין לכוון מזרח 5 מ', קו בנין לכוון מערב 15 מ', קו בנין לכוון צפון 4 מ', קו בנין לכוון דרום 5 מ'.
- (2) השטח הינו 70% לקומה, 20% מהשטחים העיקריים יוכלו לשמש למסחר.
- (3) ניתן לבנות מרתף חניה תת קרקעי עם אחסנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום עם משרד התחבורה לענין ביטול השימוש למרכז תחבורה. ותנאי לשימוש למרכז תחבורה יהיה הריסת מבני החינוך, ככל שהוקמו.
2. תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעירייה.
3. הכנת תכנית פיתוח לשטח אשר תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון.

6.2

חניה

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

6.3

רישום שטחים ציבוריים

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 פתח 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.
2. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.4

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. 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.
 4. 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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26