

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0729491

**פרויקט כיכר התרבות פתח תקווה**

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	פתח תקווה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/02/2022

לאשר את התוכנית

09/08/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

כיכר התרבות הינה תכנית התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי במרכז העיר פתח תקווה, מפגש הרחובות אורלוב והמכבים.

במתחם הקיים ישנם ארבעה מגרשים הכוללים 26 יח"ד ו-10 יח' מסחר.

לצורך פיתוח המרכז מוצע פינוי של כל המבנים בארבעת המגרשים, הקמת שני מגדלי מגורים בגובה 31 קומות מעל קומת מסחר ושתי קומות תעסוקה, כל זאת תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, מערכת תשתיות ופיתוח כיכר עירונית לרווחת התושבים.

התכנית תייצר פרויקט עם עירוב שימושים הכוללים: מסחר, תעסוקה, אולם מופעים, מבנה ציבור וכן הקצאת כיכר עירונית מפותחת שתהווה כניסה חגיגית להיכל התרבות ותבליט את איכויותיו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פרויקט כיכר התרבות פתח תקווה

מספר התכנית 410-0729491

1.2 שטח התכנית 5.028 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקווה
קואורדינאטה X	189635
קואורדינאטה Y	666873

### 1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות אורלוב והמכבים

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקווה	אורלוב זאב	100	
פתח תקווה	אורלוב זאב	98	
פתח תקווה	אורלוב זאב	90	
פתח תקווה	אורלוב זאב	96	
פתח תקווה	אורלוב זאב	102	
פתח תקווה	אורלוב זאב	92	
פתח תקווה	אורלוב זאב	94	
פתח תקווה	אורלוב זאב	104	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6361	מוסדר	חלק	259, 265-266, 331, 440	

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 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תממ/ 3 /12 / 2	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 3 /12 / 2 ממשיכות לחול.	5495	1891		16/02/2006
פת/ 1205	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1205 ממשיכות לחול.	1048			14/11/1963
פת/ 2000	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	4004	3167		14/05/1992
פת/ מק/ 2000 / יג	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 2000 / יג ממשיכות לחול.	5776	1946		14/02/2008
פת/ במ/ 2000 / 14	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 / 14 ממשיכות לחול.	3998	2958		30/04/1992



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד קנפו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד קנפו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר אקוסטי	09: 51 31/05/2021	יניב לורבר	04/11/2020	11		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח ניקוז פרשה טכנית	09: 19 31/05/2021	יורם לבל	01/03/2021	17		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	09: 18 31/05/2021	יורם לבל	01/04/2021	6		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	חוות דעת כלכלית	15: 59 18/07/2022	משה פרידמן	01/06/2021	25		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	טבלאות איזון והקצאה	18: 59 05/07/2022	משה פרידמן	04/07/2022	27		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מיקרו אקלים - הצללה ורוח	10: 07 28/07/2021	יפעת סלע	02/02/2021	52		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דוח סקר עצים	16: 20 24/08/2020	נמרוד שיינר	23/08/2020	44		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב	15: 51 18/04/2021	יורם לבל	29/10/2020	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	13: 21 04/05/2022	דוד קנפו	06/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מים	15: 48 18/04/2021	יורם לבל	29/10/2020	1	1: 250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	10: 30 31/05/2021	יורם לבל	03/03/2021	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח פיתוח נופי	09: 22 31/05/2021	יוסי שושן	25/04/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	15: 41 24/08/2020	נמרוד שיינר	23/08/2020	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה מנחה לתבי"ע	11: 41 19/08/2021	עירד שרייבר	22/04/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תכנית מצב מאושר	09: 31 31/05/2021	דוד קנפו	01/02/2021	1	1: 250	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
	פרטי	(1)		צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ	בני ברק	כנרת	5	03-6569916	03-6569917	office@azb. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר. 3.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ	בני ברק	כנרת (1)	5	03-6569916	03-6569917	office@azb.com

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר. 3.

**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	דוד קנפו	29883	קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5624262		david@kkarc .com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אינסטלציה	מהנדס	יורם לבל	12100	י. לבל מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418		lebel@lebel.co.il
	יועץ	יניב לורבר		לורבר ייעוץ והנדסת אקוסטיקה	מודיעין- מכבים- רעות	עמק האלה	250	08-9159753		ylacoustics@gmail.com
מודד	מודד	מחמוד מצארוה	680	גרינפלד את מצארוה, מודדים מוסמכים	טייבה	אלבאטן		03-6041134		grinfeldmd@barak.net.il
	יועץ סביבתי	יפעת סלע		סלע בניה ירוקה	פרדס חנה- כרכור	השיר (1)	12	077-7089089		sela.yifat@outlook.com
שמאי	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'י	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5257334		office@bfks.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יוסי שושן		סטודיו סטרוקטורה	תל אביב- יפו	הפנינים	1	03-6209206		office@structura-arch.com
אגרונום	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה ייעוץ אגרונומי	עין ורד	עין ורד		052-8662873		office@adamtrees.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il

(1) כתובת : פארק תעשייה יצחקי.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

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

התכנית מציעה פינוי של ארבעה מבנים ובינוי של שני מגדלי מגורים מעל קומות תעסוקה ומסחר לצד כיכר עירונית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים ומתן תוספת זכויות בניה להקמת בניין חדש הכולל עירוב שימושים (מגורים, מסחר, שטחי ציבור ותעסוקה).
- ב. קביעת שטחים והוראות בניה.
- ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ד. קביעת זכויות והוראות בנייה.
- ה. הסדרת תנועה וחניה כולל דרכי גישה.
- ו. שינוי יעודי קרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	104
ככר עירונית	101
דרך מאושרת	103, 102
דרך מוצעת	105
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	ככר עירונית	101
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
קו בנין עילי	ככר עירונית	101
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	103, 102
רצועת מתע"נ	ככר עירונית	101
רצועת מתע"נ	מגורים מסחר ותעסוקה	100
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	104

#### 3.2 טבלת שטחים




מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	112.01	2.23
מסחר	4,166.54	82.87
שטח ציבורי פתוח	749.57	14.91
<b>סה"כ</b>	<b>5,028.12</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	112.01	2.23
דרך מוצעת	468.33	9.31
ככר עירונית	1,082.1	21.52
מגורים מסחר ותעסוקה	3,084.44	61.34
שטח ציבורי פתוח	281.24	5.59
<b>סה"כ</b>	<b>5,028.12</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שתילה ונטיעות.</p> <p>ב. גנים לרבים תחורשות ושדרות .</p> <p>ג. שבילים ומדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ד. תשתיות, תשתיות תת קרקעיות, מובל סגור תת קרקעי, חדרי שנאים, ומתקנים הנדסיים, מעבירי מים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>ה. רצועת מתע"נ - לפי תמ"מ/מ/12/3 על תיקוניה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תא שטח 101 הינו מגרש תלת ממדי.</p> <p>תא שטח 101 במפלס פני הקרקע - שטח לצרכי ציבור אשר יירשם על שם עיריית פתח תקווה :</p> <p>א. שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה, מתקני חניית אופניים, פרגולות ואלמנטי הצללה, בריכות נוי.</p> <p>ב. יותר מעבר לרכב חירום והצללה.</p> <p>ג. לא תותר בליטת חדרים טכניים מהמפלס התת קרקעי.</p> <p>תא שטח 101 מתחת לפני הקרקע - שטח בבעלות פרטית אשר יירשם על שם הבעלים :</p> <p>א. חניון תת קרקעי וחדרים טכניים עבור הדיירים ומשתמשי השימושים השונים במבנה.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה בין החניון הפרטי לבין חניון שישמש את הציבור.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה וריהוט רחוב עפ"י חוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. רצועת מתע"נ - לפי תמ"מ/מ/12/3 על תיקוניה.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר כלי רכב ע"פ נספח תנועה.</p> <p>ב. מעבר הולכי רגל - כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תאורת רחוב.</p> <p>ג. חניה.</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ה. שתילה ונטיעות.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מסחר



	<p><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p> <p>ב. תעסוקה - תעשייה עתירת ידע, מרפאות או כל תעסוקה משרדית.          ג. אולם מופעים          ד. מבני ציבור - חינוך, דת, תרבות ומוסדות קהילתיים. שימושי בתי הקפה והמזנונים יתאפשר עד להיקף של 10% שטח כולל, מתוך שטחי הבניה המותרים לשטחי ציבור מימושם יותנה במימוש שטחי הציבור.          ה. מגורים          ו. חניון תת קרקעי</p>	<p><b>4.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b> מגורים</p> <p>א. מס' יח"ד במגרש יהיה כמופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה.          ב. שטחי המרפסות אינם ניתנים להעברה לשימושים אחרים.</p>	<p><b>4.5.2</b></p> <p><b>א</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>א. יוקמו שני מגדלי מגורים על בסיס קומת הקרקע ושלוש קומות משותפות המכילות עירוב שימושים בהתאם למפורט בטבלה 5.          הבינוי יכלול שטחי ציבור בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.5.1(ד) אשר יועברו וירשמו על שם עיריית פתח תקווה.          ב. תותר גמישות במיקום השימושים השונים תוך שמירה על סה"כ זכויות הבניה בעת הוצאת היתר.          ג. המערכות הטכניות ימוקמו ככל האפשר בחללים ייעודיים סגורים. במידה ומערכות טכניות תמוקמנה באזורים פתוחים או לחילופין על גגות המבנה יתואם פתרון הסתרה עם היחידה הסביבתית.          ד. במידה ומתוכננים שימושים משותפים בשטח בין המבנים בקומה הראשונה של מגדלי המגורים, יש להגיש סימולציית CFD הכוללת פתרונות הגנה מרוח המהווה מפגע בטיחותי בתיאום הרשות המקומית.</p>	<p><b>ב</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p><b>חניה</b></p> <p>א. תותר הקמת חניון תת קרקעי בהיקף תכסית הכפוף למתן פתרונות חלחול מי נגר בהתאם לדרישות סעיף ניהול מי נגר.          ב. החניון יבנה בתת הקרקע של תאי שטח 100 ו-101 ויירשם בבעלות פרטית.          ג. לא תותר חניה במפלס הקרקע, למעט פריקה, טעינה ופינוי אשפה.          ד. מספר החניות ע"פ תקן חניה התקף בשלב הוצאת היתר הבניה.          ה. כניסה לחניון התת קרקעי ע"פ נספח התנועה.          ו. חניון תת קרקעי עבור הדיירים והמשתמשים השונים במבנה.          ז. תבוצע הפרדה בין חניון דיירי הבניין לבין חניון המשתמשים המזדמנים.          ח. תותר בנית חדרי מערכות ומחסנים בקומות התת קרקעיות.</p>	<p><b>ג</b></p>
	<p><b>מסחר</b></p> <p>א. כחלק מהשטח המסחרי, יוקם אולם מופעים בשטח מינימלי של 500 מ"ר. לאולם המופעים תהיה כניסה נפרדת.</p>	<p><b>ד</b></p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.5
<p>ב. תוקם חזית מסחרית כלפי רחוב אורלוב וכלפי הכיכר העירונית.</p> <p>ג. חצר המשק תהיה בקומת הקרקע ע"פ נספח התנועה.</p> <p>ד. תותר האפשרות לקירווי החזית המסחרית לרחוב אורלוב באמצעות קומת עמודים ואלמנטי הצללה בעומק של עד 5 מ' וגובה שלא יפחת מ-4.5 מ'.</p> <p>ה. קומת המסחר בקרקע תהיה בגובה מינימלי של 5 מ' (בין פני ריצוף לתחתית תקרת בטון).</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
				3										מרתף 1-3	101	חניון	ככר עירונית		
														קרקע	101	ככר עירונית	ככר עירונית		
				3								1084		סה"כ	101		ככר עירונית		
				3										מרתף 1-3	100	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה		
					1									קומה 3	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
					(6) 28		(5) 185							קומות 3-30	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
					2									קומות 1-2	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
					1									קומת קרקע	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
					2									קומות 1-2	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
(11) 5	(10) 3	4	0	3	31	115	185	85	38581	7855		10950	19776	3080	סה"כ	100	מגורים מסחר ותעסוקה		



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
ככר עירונית	חניון	101	מרתף 1-3	
ככר עירונית	ככר עירונית	101	קרקע	
ככר עירונית		101	סה"כ	
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	100	מרתף 1-3	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	100	קומה 3	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	100	קומות 3-30	2590 (7)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	100	קומות 1-2	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	100	קומת קרקע	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	100	קומות 1-2	
מגורים מסחר ותעסוקה		100	סה"כ	

**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. יותר ניוד של עד 10% בין השימושים השונים.
- ב. ניתן להמיר שטח עיקרי לשטח שירות.
- ג. 20% מסה"כ יחידות הדיור יהיו דירות קטנות כמוגדר בחוק.
- ד. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת אינו כולל מתקנים טכניים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תא שטח 101 הוא תלת ממדי. שטח תת הקרקע יותר בבעלות פרטית ויהווה חלק מהחניון התת קרקעי עם תא שטח 100..
- (2) שטח זה לשימוש חניון תת קרקעי.
- (3) יותרו שימושי בתי קפה ומזנונים עד להיקף של 10% שטח כולל, מתוך שטחי הבניה המותרים לשטחי ציבור, מימושים יותנה במימוש שטחי הציבור..
- (4) עד 700 מ"ר מתוך שטח עיקרי למגורים ניתן לשימוש עבור מועדוני דיירים ולובאים.
- (5) 15 יח"ד יהיו קטנות בשטח כולל של 65 מ"ר ליח"ד (בתוספת מרפסת)..
- (6) קומות 3-30 תותר הקמת יח"ד. קומה 3 תותר הקמת מועדוני דיירים..
- (7) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח מרפסת ממוצע ליח"ד יהיה 14 מ"ר.
- (8) שטח זה לשימוש אולם מופעים.
- (9) מתוכם ניתן לשימוש 100 מ"ר עבור לובי בקומת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

(10) קו הבנין הדרומי יהיה 5 מ' החל מהקומה השלישית.

(11) בקומת הקרקע עד רצפת קומה 3 תותר קומת עמודים מפולשת עד קו בנין 0 לטובת מעבר מקורה ומוצל עבור הציבור. קו הבנין הצפוני יהיה 3 מ' החל מהקומה השלישית לכיוון רחוב אורלוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 תוואי מסילה סימון בתשריט : רצועת מתע"נ</b></p> <p>א. תנאי לאישור תכנית הבינוי והפיתוח וכן מתן היתרי בניה במגרים הגובלים בתוואי הרק"ל יהיה בתיאום עם נת"ע וקבלת אישורה ביחס לקו האדום.          ב. יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.          ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.          ד. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר תחום הקו האדום ותא שטח 104.          ה. יש לתאם תכנית תנועה עם רשות תמרור נת"ע.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה תת קרקעית, בתחום תאי השטח 100 ו-101, על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. קווי המים והביוב יונחו ע"פ הנחיות משרד הבריאות להנחית "קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה(מש"ל)" עדכון דצמבר 2018.          ב. הטיפול בהנחת קווים חדשים כולל שטיפתם וחיטויים לאחר ההנחיה ולפני החיבור לרשת יבוצע לפי הנחיות משרד הבריאות, הנחיות מש"ל עדכון דצמבר 2018.          ג. על מנת לשמור על שלמות הצנרת ולמנוע שיבושים במערכת ההולכה, נדרש מפרידי שומן במסעדות ואזורי מסחר. אי לכך, נדרש לסקור את אזורי המסחר והתעסוקה המתוכננים ולתכנן מתקני קדם מתאימים ולמנוע ריקון שמנים ושומנים אל המערכת העירונית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 איחוד וחלוקה</b></p> <p>האיחוד והחלוקה מחדש יחול על כל תחום התכנית ויבוצע עפ"י טבלאות ההקצאה והאיזון ללא הסכמת כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. האיחוד והחלוקה ירשם בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וזאת בהתאם ללוח ההקצאות המהווה נספח מחייב לתכנית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>העשרת מי תהום:          א. ביצוע התכנית המפורטת בהתאם לנספח ניהול נגר ועמידה בדרישות ע"פ הנחיות תמ"א 1.          ב. תנאים להיתר בניה בתכניות המפורטות יהיו אישור מהנדס הועדה לתכנית פיתוח הנדסית סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם בהתאם להנחיות נספח הניקוז ותמ"א 1.          התכנית ההנדסית תתייחס לחתך הקרקע, גגות, דקים, מרתפים ותפרט פתרונות אשר יוטמנו בתכנית הבינוי והפיתוח.          נוסף על כך, התכנון יכלול:          1. תקופת החזרה להצפת מבנים וסיכון חיי אדם 1:100 שנים ומעלה.          2. פירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. מפלסי הכניסה - תיתנו גמישות של עד 1 מ' מהקבוע בנספח הנופי, כדי להתאימם למפלס רחוב קיים/עתידי. התאמת גובה המגרשים לתכנית הפיתוח יהווה תנאי למתן היתר.</p>	<p><b>6.6</b></p>



<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ב. מפלס הכניסה 0.00 של הבניינים לא יוגבה מעל פני הקרקע בחזית הרחוב, למעט התאמות ניקוז עד 5%.</p> <p>ג. החניה תהיה תת קרקעית. עומק שכבת הקרקע עבור פיתוח נופי מעל המרתפים לא יפחת מ-0.8 מ', במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים.</p> <p>ד. שימור עצים - לא יכרתו עצים, טרם תכנון מפורט להיתר בניה.</p> <p>ה. יש לאשר תכנית פיתוח של הגורמים הרלוונטיים ברשות המקומית בשלב הגשת היתר הבניה.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 100 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. שטח לצרכי ציבור בתא שטח 100 יירשם על שם הרשות המקומית - עיריית פתח תקווה.</p> <p>2. תא שטח 101 הינו מגרש תלת ממדי : במפלס פני הקרקע : שטח לצרכי ציבור (כיכר עירונית) אשר יירשם על שם הרשות המקומית - עיריית פתח תקווה. מתחת לפני הקרקע : שטח בבעלות פרטית אשר יירשם על שם הבעלים.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. יועבר סקר אקוסטי לאישור האגף לאיכה"ס ויכלול פירוט מקורות רעש, פתרונות אקוסטיים עבור כל מקורות הרעש הסביבתיים וחשובים אקוסטיים מפורטים המתאים את מפלסי הרעש בסביבת התכנית, כולל דיירי המבנים שבמסגרת התכנית.</p> <p>ב. אזורי המיסעות, הפריקה והטעינה יהיו מקורים ויתוכננו כחלק מהמבנה המרכזי ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה, ללא פתחים לכיוון החזית הדרומית.</p> <p>ג. יש להעביר חישוב של כמות פסולת הבניה שתיווצר כתוצאה מהפרויקט כחלק מנספח פסולת הבנייה בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ד. עמידה בדרישות ת"י 5281 - בהתאם לדרישות תקנות בת קיימא לעניין מבנה מעורב שימושים.</p> <p>ה. יש לשקול ככל שניתן פתרונות לשימור של עצים בוגרים בכל שטח התכנית בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ו. יש לערוך נספח סביבתי הבוחן את כלל הנושאים הסביבתיים (ריח, איכות אוויר, תיאום מיקום של פתחי מערכות למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר במרחב הציבורי, קרינה לרבות הכנת תשתיות נדרשות) וכן הנחיות למניעת מפגעים בשלב העבודות.</p> <p>ז. חתימה על כתב שיפוי לועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה.</p> <p>ח. היתר הבניה יכלול ביצוע ופיתוח הכיכר העירונית והוא יהווה חלק אינטגרלי מההיתר הראשי לתכנית.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א.תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.</p>	



תשתיות	6.10
<p>ב. היתר הבניה יכלול חישוב ודו"ח מהנדס-הידרולוג, בו יסומן מתקן השחייה מוצע וחיבור העודפים למערכת ניקוז העירונית. כאשר כמות, מיקום, נפח וקונסטרוקציה של המתקנים הללו יקבע ע"י יועץ הידרולוגיה באישור מהנדס קונסטרוקציה.</p> <p>ג. מיקום תשתיות התיעול התת קרקעיות בתא שטח 104 ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם התשתית העל קרקעית, כתנאי להיתר בניה. ככל שתידרש העתקת תשתיות, הדבר יעשה לאחר תיאום עם נת"ע, הרשות המקומית וכל חברת תשתיות רלוונטית אחרת הנוגעת לדבר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 7. ביצוע התכנית .7

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49