

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0478206

פת/33/41 - פינוי בינוי ז'בוטינסקי 19

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/07/2022

לאשר את התוכנית

24/10/2022

י"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

תכנית מפורטת למתחם 6 במסגרת תכנית התחדשות עירונית לשכונת רמת ורבר (410-0547356).

התכנית מציעה פינוי 36 יח"ד והריסת המבנים הישנים

ובמקומם בנית מגדל מגורים מעל קומה מסחרית וקומת תעסוקה לחזית ז'בוטינסקי -כצנלסון ובנין מגורים נוסף הפונה לרח' הפועל הצעיר.

בפרויקט ישולבו שטחים ציבוריים ויוקצה שטח ציבורי פתוח בפינת הרחובות כצנלסון-הפועל הצעיר. מטרות התוכנית:

1. שינוי יעוד קרקע מ"מגורים ב' שיקום" למגורים ד', מגורים, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה, קווי בניין וגובה מבנים.
3. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי בכל הקשור לפיתוח סביבת הולכי רגל, רוכבי האופניים וכלי הרכב.
4. קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה לציבור.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פת/33/41 - פינוי בינוי ז'בוטינסקי 19

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

410-0478206

מספר התכנית

4.562 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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 תקוה

קואורדינאטה X

188425

קואורדינאטה Y

666350

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות : פתח תקוה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	הפועל הצעיר	2	
פתח תקוה	ז'בוטינסקי	19	
פתח תקוה	כצנלסון ברל	2	
פתח תקוה	כצנלסון ברל	4	
פתח תקוה	כצנלסון ברל	6	

רמת ורבר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6373	מוסדר	חלק	683	

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

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
פת/ 2000	החלפה		4004	3167		14/05/1992
פת/ 18 /41	החלפה		4204	2811		24/03/1994

הערה לטבלה:

תכנון זמין

א. על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומית פת/2000 ועל תיקוניה להלן תוכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתוכנית: הדפסה 52

ז. היה והתגלו סתירות בין תוכנית זו לתוכנית מתאר, הוראות תוכנית זו עדיפות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 52תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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				טל נחומי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טל נחומי		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		15	23/07/2020	יוסי אדרי	16: 44 02/11/2020		לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		41	01/01/2020	רן קליק	09: 51 04/08/2020	דו"ח מיקרו אקלים	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		25	01/12/2021	יניב שירן	10: 53 26/12/2021	ניספח עקרונות לעריכת טבלאות הקצאה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		4	22/12/2021	יניב שירן	10: 35 26/12/2021	טבלת איזון ולוח הקצאות ללא הסכמה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		18	26/10/2020	אדיר אלווס	09: 13 02/11/2020	סקר עצים	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	08/08/2019	נלה שמולנסון	09: 20 02/11/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	07/09/2022	טל נחומי	11: 20 07/09/2022	מחייב לעניין פריסת שטחי הציבור וקומת התעסוקה	לא
מים	מנחה	1: 250	1	08/08/2019	נלה שמולנסון	09: 27 02/11/2020		לא
ניקוז	מנחה	1: 200	1	28/01/2021	אמיתי גולדברג	16: 24 13/10/2021		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 200	1	27/10/2020	נילי בלומנקרן	09: 15 02/11/2020	נספח פיתוח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	04/08/2022	עאדל בשארה	10: 17 08/08/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/09/2022	טל נחומי	11: 21 07/09/2022		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			קטה יזמות בניה והשקעות 2002 בע"מ	פתח תקוה	ההסתדרות	19			rafikata@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קטה יזמות בניה והשקעות 2002 בע"מ	פתח תקוה	ההסתדרות	19			

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
	עורך ראשי	טל נחומי	112523	נחומי אדריכלים בע"מ	רמות השבים	הפרדס	14	09-7451085		tal@nt-arc.co.il
שמאי	שמאי	יוסי אדרי	1727		מוזכרת בתיה	נתיב השיירות	38	077-5503575	072-2449131	
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס			חגור	(1)				



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נילי בלומנקרנץ	37952		כוכב יאיר	(2)		09-7494685	09-7494261	
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	10667		כוכב יאיר	גרניט	6	09-7937186		
הדרולוגיה	יועץ	אמיתי גולדברג		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754	03-5739754	office@hydrology.co.il
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(3)		03-9310021		
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	
שמאי	שמאי	יניב שירן	1169		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	239	03-5743402	03-5742951	
מהנדס	מהנדס	נלה שמולנסון	72614		פתח תקוה	בן צבי יצחק	27	077-2259238	072-2740494	

(1) כתובת: ת.ד. 309 מושב חגור.

(2) כתובת: ת.ד. 242 44864.

(3) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקוה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
שדרה מרכזית	שדרה מרכזית- הינה שטח בייעוד פרטי הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ותשתיות ציבוריות הנדרשות לצורך פיתוח שדרה זו. השדרה תכלול מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, גינות ונטיעות עצים, תאורה ותשתיות תת קרקעיות. השדרה ממוקמת בין תא שטח A1 ל B1 ברוחב של 10.0 מ' לפחות.

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**

תוכנית לפינוי והריסת 36 יח"ד ובניית 2 מבנים חדשים הכוללים 132 יח"ד (סה"כ) שימושי מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"מגורים ב' שיקום" למגורים ד', מגורים, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה, קווי בניין וגובה מבנים.
3. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי בכל הקשור לפיתוח סביבת הולכי רגל, רוכבי האופניים וכלי הרכב.
4. קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה לציבור.
5. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל שטח התוכנית

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1B
שטח ציבורי פתוח	20, 11
דרך מוצעת	10
מגורים מסחר ותעסוקה	1A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	10
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	11
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	10
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	20, 11
חזית מסחרית	דרך מוצעת	10
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1A
להריסה	דרך מוצעת	10
להריסה	מגורים ד'	1B
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1A
להריסה	שטח ציבורי פתוח	20, 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' לשיקום	4,562	100
סה"כ	4,562	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	642.16	14.04
מגורים ד'	1,126.43	24.62
מגורים מסחר ותעסוקה	2,063.52	45.11
שטח ציבורי פתוח	742.52	16.23
סה"כ	4,574.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים (מועדון דיירים, חדר כושר וכו'), מחסנים לדירות המגורים, חניה תת קרקעית, גני ילדים, או שטח ציבורי אחר. שטחים הכוללים זיקת הנאה לכלל הציבור. רשימת התכליות לשטחים הציבוריים המבונים: גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער, מועדונים לקשישים, מרפאה שכונתית, מרכז קהילתי, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, בתי כנסת ומשרדים לשירות הציבור. שימושים ציבוריים שאינם מהווים מטרד למגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א - מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה (לא יבלטו). - לא יאושר חיבור למים וביוב בקומת המרתף, אשר דורש הקמת תחנת שאיבה פרטית לשפכים. - לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות. לא תותר הפניית פתחי אורור החניונים לכוון מעברים ושטחי ציבור כולל לזיקות הנאה ושטח ציבורי פתוח. - תותר חניה ומעבר רכבים ממגרש למגרש בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים. המרתפים ייבנו בהינף אחד. - למגורים ולשב"צ יתוכננו כניסות נפרדות. שטחי הציבור: - השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר. - השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן. - היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. - הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב. - הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. - המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מיתר השימושים (מגורים תעסוקה ומסחר). - שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. - בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. - חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אורור בהתאם לתכנית העיצוב. - יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי. - יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה

4.1

מגורים ד'

ובסמוך לגישה לשרות הציבורי, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.

יב. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.

ג. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

ב

קווי בנין

המרחק בין המבנים בתחום התכנית לא יפחת מ 15.0 מ'. הוראה זו מחייבת, חריגה ממנה תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.

ג

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

בשטח זיקת ההנאה המסומן בתשריט יחולו הוראות ס' 6.16. זיקת הנאה זו הינה חלק מהשדרה המרכזית

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

1. גנים לרבות חורשות נופש ונוי, מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות, רחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה. שבילים להולכי רגל, רצועות ירק מפרידות בין טיפוסים קרקע סותרים, שטחי גינון ונטיעות, גן שכונתי/עירוני, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, אלמנטים נופיים הנדסיים לניהול נגר, מעבר תת קרקעי לתשתיות, מבני שירות לשצ"פים כגון גגונים, מתקנים הנדסיים לניהול השטח ולהשעיית מי נגר והחדרתם לקרקע כדוגמת טרסות או בורות חלחול.

2. תא שטח 11 יכול להיות מנוייד במסגרת תכנית עתידית אשר תוכן לחלקה הגובלת ממערב.

4.2.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. תכנון הפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלות.

2. בכל מפגש של שצ"פ עם מבנה ציבור יש לאפשר כניסה ישירה ככל הניתן למבנה הציבור.

3. יש לטעת עצי צל רבים ככל הניתן במעברים הציבוריים ולאורך שבילי הולכי הרגל. השצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

4. לא יותרו מתקני שנאים בתחום השטחים הפתוחים והשבילים המתוכננים ולא יאושרו ספסלי ישיבה מעל וליד מתקני חשמל/חדרי שנאים.

4.2	שטח ציבורי פתוח
ב	הנחיות מיוחדות יתאפשר שינוי יעודו של תא שטח 11 (שצ"פ) במסגרת תכנון השטח שממערב לתכנית זו (מתחם 5 בתכנית המתאר לרמת ורבר 410-0547356) לשם יצירת חיבור (שצ"פ) בין רח' הפועל הצעיר לז'בוטינסקי.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים א. מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" ע"פ חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות מתאריות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב בדרך ישולבו מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, מיסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ומעבר קווי תשתיות (ביוב, מים וחשמל). לא תותר בניית מכל סוג שהוא בתחום הדרך המוצעת למעט ביצוע עבודות פיתוח ומצללות, גשרים להולכי רגל וכדומה. שטחי זיקת הנאה כמסומן בתשריט.
4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים (מועדון דיירים, חדר כושר וכו'), מחסנים לדירות המגורים, חזית מסחרית, מסחר קמעונאי בחזית, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, משרדים, שירותים עסקיים, מבני ציבור שכונתיים, שירותי בריאות שכונתיים, שירותי דואר ותקשורת, חניה תת קרקעית ואזור פריקה וטעינה בתת הקרקע. בתת הקרקע יותרו גם שטחי שירות לשטחי המסחר. מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים ותשתיות יותרו בתת הקרקע וכן מעל הקרקע בקומה מבונה וסגורה בלבד. לא יותרו שימושי תעסוקה הכוללים חומרים מסוכנים המצריכים מרחקי הפרדה. לא יותרו סוגי תעסוקה העלולים להוות מטרד למגורים ולפעילות במבני הציבור. רשימת התכליות לשטחים הציבוריים המבונים : גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער, מועדונים לקשישים, מרפאה שכונתית, מרכז קהילתי, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, בתי כנסת ומשרדים לשירות הציבור. שיטחי זיקת הנאה.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1. לכוון רח' ז'בוטינסקי - חובת תכנון קומת מסד הכוללת קולונדה. קומה זו תתוכנן בהמשכיות עם חזית מסחרית/מגרשים גובלים. החזיתות המסחריות יכילו שימושים מושכי קהל ושימושים בעלי אופי ציבורי באופן שתיווצר דופן רחוב פעילה החשופה למרחב הציבורי. שימושי המסחר יהיו עם נגישות וכניסה ישירה מהרחוב. לא יותרו חזיתות אטומות לרחוב. תותר הפניית המשך חזית מסחרית גם לרחוב כצלסון.

מגורים מסחר ותעסוקה**4.4**

2. 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט.
3. גובה הקולונדה (המעבר המקורה) לא יעלה על 7.0 מ' נטו מפני המדרכה. תותר קומת ביניים.
4. השטח מתחת למעבר המקורה ירוצף בהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור הולכי רגל.
5. רוחב הקולונדה יהיה 6.0 מטר מקו גבול המגרש. תכנון הקולונדה יותאם ויתחשב בעצים לשימור לאורך רח' ז'בוטינסקי בהתאם לסימונם בתשריט.
6. בשטח המעבר המקורה ניתן יהיה להציב ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה ובלבד שיישאר 3.0 מ' נטו מעבר חופשי.

הוראות בינוי**ב**

1. כניסות למגורים יהיו נפרדות מהכניסות לשימושים למסחר/תעסוקה ולמבני ציבור שכונתיים. תתוכנן הפרדה בין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, חניה ופינוי אשפה (לא כולל חדרי מדרגות).
2. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה (לא יבלטו).
3. לא יאושר חיבור למים וביוב בקומת המרתף, אשר דורש הקמת תחנת שאיבה פרטית לשפכים.
4. החזית החמישית (גג קומת התעסוקה) תהיה חזית מתוכננת לרבות הסדרת והסתרת מתקנים טכניים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
5. אוורור מנדפים לשטחים מסחריים יעשה עפ"י הנחיות העירייה בנוגע להגנת הסביבה.
6. תותר בניה תת קרקעית בקו בנין "0" למעט בחזית רחוב ז'בוטינסקי ברוחב של 1.50 מ' שישמר לצורך שימור בית גידול של העצים.
7. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות. פתחי אוורור החניונים (מרתפים). לא תותר הפניית פתחי אוורור החניונים לכיוון מעברים ציבוריים בזיקות הנאה ושטח ציבורי פתוח.
8. תותר חניה ומעבר רכבים ממגרש למגרש בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים.
9. במידה וייבנו בשב"צ גני ילדים: יש לתכנן עבורם חצר תקנית לפי הנחיות משרד החינוך. במידה ויהיו פתחים מעל חצר גן הילדים, יש להבטיח מנגנון הגנה מפני נפילת חפצים. בשטח החצר יובטח תכנון הצללה, תאורה טבעית ומניעת מטרדי רוח.
- שטחי הציבור:
 - א. השטחים הציבוריים הבנויים והחניונים הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.
 - ב. השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.
 - ג. היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.
 - ד. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
 - ה. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהייה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
 - ו. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מיתר השימושים (מגורים תעסוקה ומסחר).
 - ז. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
 - ח. בקומות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות

4.4

מגורים מסחר ותעסוקה

השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.

ט. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.

י. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.

יא. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.

יב. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.

יג. תכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.

קווי בנין

ג

1. קומת הקרקע לשימוש מסחרי תבנה בנסיגה של 6 מ' מרחוב ז'בוטינסקי.

2. קו הבניין לקומת התעסוקה עד קו 0 תוך שימור נוף העצים הקיימים לאורך ז'בוטינסקי.

3. קו הבניין לקומת המגורים ייסוג 3.0 מ' מקו הבניין לתעסוקה. מרפסות יהיו בנסיגה של 1.5 מ' מגבול קומת התעסוקה.

4. קו בניין למרתף-0 לכל הכיוונים למעט לכיוון רחוב ז'בוטינסקי 1.5 מ'

2. המרחק בין המבנים בתחום התכנית לא יפחת מ 15.0 מ'. הוראה זו מחייבת, חריגה ממנה

תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.

3. המרחק בין מגדל המגורים מתכנית זו ובין מגדל המגורים שיתוכנן בחלקה 682 ממערב לתוכנית (המגדלים הפונים לרח' ז'בוטינסקי) לא יפחת מ 20.0 מ'

זיקת הנאה

ד

סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

בשטח זיקת ההנאה המסומן בתשריט יחולו הוראות ס' 6.15

1. שדרה מרכזית- תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט. רוחב השדרה לא יפחת מ 10.0 מ' ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. פיתוח שטחי זיקת ההנאה יכלול מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, גינון ונטיעות עצים

2. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי בחזית רחוב ז'בוטינסקי ברוחב 6.0 מ'. מעבר זה ירוצף בהמשך למדרכה, יקורה ע"י קומת התעסוקה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. בשטח זה תרשם זיקת הנאה להולכי רגל. החזיתות המסחריות יכילו שימושים מושכי קהל ושימושים בעלי אופי ציבורי באופן שתיווצר דופן רחוב פעילה החשופה למרחב הציבורי. שימושי המסחר יהיו עם נגישות וכניסה ישירה מהרחוב. לא יותרו חזיתות אטומות לרחוב

מגורים מסחר ותעסוקה	4.4



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט				
		6		1			200	500	2064	בניין צפוני	1A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
				1 (1)			300	1000	2064	בניין צפוני	1A	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	96	46.5	120	26 (3)	1344 (4)		7798	8841	2064	בניין צפוני	1A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				1		(5)	20	120	2064	בניין צפוני	1A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
	36	32	40	10	504 (4)		2040	2340	1126	בניין דרומי	1B	מגורים	מגורים ד'	
				1			40	240	1126	בניין דרומי	1B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
									387		20		שטח ציבורי פתוח	
									356		11		שטח ציבורי פתוח	
									629		10		דרך מוצעת	

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. קווי בניין לפי תשריט

ב. לא תותר בניית חדירים על הגג מעבר לקומות המותרות.

ג. בניין צפוני סה"כ ק"ק מסחרית ושימוש ציבורי + 1 קומת תעסוקה (משרדים) + קומה טכנית + 26 ק' מגורים

בניין דרומי סה"כ ק"ק שימוש ציבורי + 10 קומות מגורים

ד. תמהיל יחידות הדיור במתחם: 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל של עד 65 מ"ר, 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר יתר יחידות הדיור יהיו בשטח כולל ממוצע של עד 110 מ"ר.

שטח יעודי למרפסת של 14 מ"ר בממוצע ליח"ד יהיה בנוסף שלטחים אלו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה 1 מעל קומת מסחר.

(2) 300% משטח החלקה.

(3) מעל קומת מסחר, קומת תעסוקה וקומה טכנית.

(4) 3 מרתפי חניה.

(5) שטח שירות תת קרקעי לכל תא השטח 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

1. תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה ואישורה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, ואישורה ע"י הוועדה המקומית.
2. תכניות פיתוח השטחים הציבוריים יהיו חלק מתכניות עיצוב אדריכלי וייערכו בשיתוף עם יועץ הניקוז.
3. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון.
4. היתר הבניה יבטיח כי השטחים הציבוריים המבונים ייבנו בהינף אחד עם כלל הפרויקט.
- היתר הבניה יכלול גם פיתוח השטחים הפתוחים והמגוננים בתחום התכנית לרבות בתחום זיקת ההנאה.
5. שבילי אופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח תנועה ונספח נופי ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.

6.2**חניה**

1. החניה תינתן בתחומי המגרש ובתת הקרקע בלבד.
2. מקומות החניה יקבעו לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה

6.3**בניה ירוקה**

- הבניינים יעמדו בתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה על עדכונו ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.

6.4**איכות הסביבה**

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור האגף לאיכות הסביבה שייתן פתרונות למניעת ריחות ורעש בין השימושים השונים במבנה. וכמו כן תבחן השפעת הרוחות בפרויקט.
3. המבנים יתוכננו עם פירים פנימיים שניתן יהיה להעביר דרכם ארובות ופתרונות למניעת זיהום אוויר מעסקי המזון.
4. חזיתות המבנים שיושפעו מכביש ז'בוטינסקי ייבנו עם מיגון דירת.
5. היתרי הבניה יכללו פתרונות להפרדת פסולת ביתית והנחיות למיקום מיכלי הפרדה ייעודיים בהתאם להנחיות אגף התברואה.
6. במידה והיתר הבניה יכלול חפירה בהיקף מעל 100,000 מ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם וכן מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית ותחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

6.5**חלוקה ו/או רישום**

1. השטחים הכלולים בתוכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות והאיזון המהווים חלק מתוכנית זו.
2. אי התאמה בין השטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
3. תנאי בהליך הרישוי - הכנת תוכנית לצרכי רישום ואישורה ככשרה לרישום ע"י המנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.

6.6

חשמל

1. חדר השנאים, במידה ויידרש, יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר שנאים יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.
2. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של ח. מגורים.
3. תכנון החדר יהיה ע"פ עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.
4. תנאי למתן היתר לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
2. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.

6.8

ניהול מי נגר

- א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח כל מגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- ב. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז של העירייה.
- ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור בוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.
- ד. השטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך שתתאפשר החדרת מי נגר וימנע הידוק קרקע, כדי להגדיל את חדירות הקרקע.
- ה. יש לתת פתרון תקני לגלישת עודפי מי נגר אל צירי הניקוז העירוניים.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט המיועדים לעקירה יחולו עליהם הוראות שייקבעו בהיתר העקירה עפ"י הנחיות פקיד היערות.
2. שמירה על העצים הקיימים במדרכות סביב החלקה בזמן הבנייה: השמירה תתבצע בהתאם להנחיות עבודה בקרבת עצים 2013 של משרד החקלאות ופיתוח הכפר פקיד היערות

6.10

סטיה ניכרת

כל תוספת יח"ד, תוספת קומות ושינוי בקווי הבניין וסגירת מרפסות בתחום התוכנית וכן כל הקטנה בקווי הבניין והמרחק בין המבנים תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לחוק התיכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.

6.11

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני הקרקע בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

6.12

רישום שטחים ציבוריים

- א. השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה.

רישום שטחים ציבוריים	6.12
ב. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.	
תנאים בהליך הרישוי	6.13
1. בכל המבנים לאורך הרק"ל יוגש תצהיר של מהנדס קונסטרוקציה שהחישובים לקחו בחשבון את השפעת הרעידות מהרכבת הקלה. 2. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבינוי מבני מגורים מעל 9 קומות יהיה התחיבות להקמת חברת ניהול ואחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של המבנים. הסכם הניהול של המתחזק (כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969) יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי. תנאי למתן תעודת גמר, תחילת פעולתו של המתחזק. חוזי המכר יכללו בתקנון הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לתחזוקה תקינה ושטופת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף. 3. הגשת מסמך סביבתי לאישור האגף לאיכות הסביבה שייתן פתרונות למניעת רעש וריחות מעסקי המזון בקומות המסחר. המסמך הסביבתי יכלול דו"ח אקוסטי שייתחם לרעש מהתחבורה ברח' ז'בוטינסקי וייתן פתרונות של מיגון דירתי לחזיתות המושפעות מרחוב זה.	
תנועה	6.14
כניסות רכבי שירות ותפעול יהיו מועטות ככל הניתן ובתנאי שיישמרו מעברים בטיחותיים להולכי רגל	
זיקת הנאה	6.15
1. זיקת הנאה למעבר רגלי תשמש למעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, גינון ונטיעות עצים, תאורה ותשתיות תת קרקעיות. 2. זיקת ההנאה תהווה מרחב מתאים לשהייה ומעבר של הולכי רגל ואופניים. יש לפתח שבילים מרוצפים, מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, הצללה, תאורה וגינון. הפיתוח יעשה ברמה גבוהה ויתאים לסגנון המבנים. יש ליצור זיקה נוחה לפונקציות ציבוריות. 3. הכניסה לשטחים המגדרים כזיקת הנאה תהיה פתוחה ומזמינה, לא תותר סגירת המעבר בשער או מחסום פיזי כלשהו. 4. רישום זיקות ההנאה לציבור הולכי רגל בפנקס רישום המקרקעין יהווה תנאי למתן תעודת גמר. 5. בתחום זיקות ההנאה ישמר גובה של 1.5 מ' מעל תקרת המרתף לצורך מילוי קרקע לנטיעת עצים ושמירת עצים קיימים 6. לא יופנו פתחי אוורור מתת הקרקע לכוון שטח זיקת ההנאה. 7. החזיתות האחוריות בקומת הקרקע יעוצבו בזיקה למעבר הציבורי ותתאפשר דרכם גישה נגישה ממבואות הכניסה למבנים. 8. רוחב זיקת ההנאה 10.0 מ' כמסומן בתשריט. 9. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לאשר שינוי קל במיקום זיקת ההנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל אל שטחי הציבור ואפשרות המעבר בין רחובות גובלים.	
תשתיות	6.16
1. קווי תשתית חדשים לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב יהיו ככל האפשר תת קרקעיים. 2. ככל האפשר יישמרו רצועות לקווי תשתית תת קרקעיים בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עיקרון של איחוד ושילוב תשתיות.	

תשתיות	6.16
3. מתקנים הנדסיים תומכים יהיו בתת הקרקע ככל הניתן. באישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם מתקנים הנדסיים על קרקעיים ובלבד שיהיו קטנים ככל הניתן וישולבו בפיתוח.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

ביצוע התכנית	7.
--------------	----

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----

תוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52