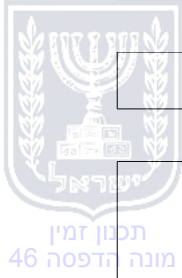


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0755355

פינוי בינוי- רח' יוספסברג/ כץ/ יצחק בן-צבי



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/01/2022

לאשר את התוכנית

15/12/2022



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 הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ברחוב יוספסברג בפתח תקווה.
התכנית הינה חלק מתכנית המתאר לשכונת אחדות (410-0561118 - פת/2300), מתחם 11, הנמצאת בין הרחובות יוספסברג, כץ ויצחק בן-צבי בפתח תקווה.

התכנית מציעה פינוי והריסת 3 מבני מגורים הכוללים 56 יחידות דיור קיימות במצב פיזי ירוד, לטובת בניית 227 יחיד ב-2 מבני מגורים חדשים בגובה 22 קומות ע"ע ו-2 קומות חלקיות.
בנוסף, התכנית מציעה שילוב שטחי מסחר במבנה הפונה לרחוב כץ, הקצאת שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים, הרחבת דרכים, יצירת שבילים וזיקות הנאה לציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

פינוי בינוי- רח' יוספסברג/ כץ/ יצחק בן-צבי

410-0755355

מספר התכנית

5.888 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

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
קואורדינאטה X	189645
קואורדינאטה Y	664350

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מגורים הנמצא בין רחובות יוספברג מס' 9,7 / כץ מיכל לייב מס' 96 / יצחק בן צבי

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	יוספברג	פתח תקוה
	9	יוספברג	פתח תקוה
	96	כץ מיכל לייב	פתח תקוה

שכונה אחדות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6715	מוסדר	חלק	185	

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 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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
06/03/2003		1766	5164	משרד הבינוי והשיכון פרויקט שיקום שכונות. תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית פת/מק/ .18/1280	החלפה	פת/ מק/ 1280/ 18
25/05/1997		3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4-2- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
14/05/1992		3167	4004	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/ 2000 ועל תיקוניה, להלן תכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית זו לתכנית מתאר, הוראות תכנית זו עדיפות.	החלפה	פת/ 2000
30/04/1992		2958	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 / 14 ממשיכות לחול.	החלפה	פת/ במ/ 2000/ 14
20/12/1988			3601	כל ההנחיות שלא שונו בתכנית זו, יישארו בתקפן.	החלפה	פת/ 1238 / 5
02/10/1977			2372	כל ההנחיות שלא שונו בתכנית זו, יישארו בתקפן.	החלפה	פת/ 1238



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				דורון גולדוסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דורון גולדוסר		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	מנחה		22	28/04/2022	שמעון צוק	15: 22 28/04/2022		לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 200	1	28/04/2022	שמעון צוק	15: 23 28/04/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/02/2021	דורון גולדוסר	12: 44 16/02/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	03/05/2022	דורון גולדוסר	15: 29 03/05/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/06/2021	דוד בז'רנו	10: 11 22/06/2021		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	22/06/2021	נמרוד אמדו	11: 15 22/06/2021		לא
דו"ח סביבה	מנחה		89	23/05/2021	רונית טורק	11: 52 31/05/2021	נספח מיקרו אקלים	לא
אקוסטיקה	מנחה		19	02/07/2021	שלו בודנהיימר	13: 13 11/08/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	12/08/2021	גד ברקאי	09: 24 12/08/2021	סקר עצים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		42	12/08/2021	גד ברקאי	09: 25 12/08/2021	סקר עצים - מלל	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
חברה	פרטי			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9233113	08-9293406	amir@almog-ltd.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9233113	08-9293406	amir@almog-ltd.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה באמצעות חברת עמידר ע"י עו"ד גדי דהן ב"כ חברת עמידר

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	דורון גולדוסר	37516		פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029	03-9327124	office@goldarch.co.il
מודד	מודד	עופר קיקוס	701		יבנה	(1)		08-9427224	08-9427225	head_office@absolute.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נמרוד אמדו	110782	אמדו אדריכלות נוף בע"מ	זכרון יעקב	המיסדים	19	077-2018275		Office@amado-la.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722		מודיעין- מכבים- רעות	(2)		08-9701106	09-9750390	david_bez@bezeqint.net
אדריכל נוף ואגרונום	אגרונום	גד ברקאי	85952		נס ציונה	התאנה	10	08-6326673	08-9401311	office@barkaynof.co.il
מהנדסת סביבה	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com
מומחה ויועץ לאיכות הסביבה ואקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	שלו בודנהיימר			בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085	077-5288085	shalev.boden@gmail.com
הידרו- גיאולוג	יועץ תשתיות	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754	1533-6353879	tsuk@hydrology.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 586.

(2) כתובת: ת.ד. 1709 רעות.



משרד
סביבה ותכנון

מונה הדפסה 46



משרד
סביבה ותכנון

מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

חידוש מרקם עירוני באמצעות הליך פינוי בינוי הכולל הריסה ובניה מחדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1. קביעת אזור מגורים ד', שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל ייעוד.
3. קביעת זכויות בניה, קומות וגובה מבנים לייעודי הקרקע, סה"כ: 227 יח"ד.
4. ביטול דרך קיימת לרחוב יצחק בן צבי.
5. התווית דרכים והרחבתם.
6. קביעת הוראות תנועה וחניה.
7. קביעת הוראות לחזית מסחרית ברחובות יוספברג וכץ לבניין B.
8. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
שטח ציבורי פתוח	501
דרך מוצעת	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	601
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	601
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	501
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
להריסה	מגורים ד'	101
מבנה מוצע	מגורים ד'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	721	12.25
מגורים ב' (יעוד שלא לפי מבא"ת)	5,167	87.76
סה"כ	5,888	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	242.75	4.17
מבנים ומוסדות ציבור	1,036.12	17.80
מגורים ד'	4,285.31	73.61
שטח ציבורי פתוח	257.28	4.42
סה"כ	5,821.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יותרו השימושים המפורטים להלן:</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כביסה לשימוש דיירי הבניין, משרד, סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים, חדרי שירות כגון מחסנים דירתיים, חדר אשפה וחדרים טכניים, מחסנים למסחר בקומת הקרקע.</p> <p>ג. חזית מסחרית בקומת הקרקע- מסחר קמעונאי לסוגיו, שאינו מהווה מטרד סביבתי למגורים הסמוכים. בנקים, דואר, שירותי בריאות ללא לינה, בתי קפה, מסעדות, שירותים עסקיים, חניה תת-קרקעית ואזור שרות פריקה/טעינה בקרקע.</p> <p>ד. זיקת הנאה למעבר הציבור בכל שעות היממה.</p> <p>ה. בתת-הקרקע- שימושים במרתפים: מקומות חניה למגורים ולמסחר, מחסנים למגורים ולמסחר (יותרו במקומות שאינם בניצולת לחניה) שטחי שרות לרבות חדרים ומתקנים טכניים, חדרי טרנספורמציה וכיו"ב.</p> <p>ו. בקומת הגג העליונה יותרו שימושים כגון: תשתיות ומתקנים טכניים, חדרי מדרגות ויציאות לגג הטכני.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת 2 מגדלים על גבי 1 קומת קרקע מסחרית גבוהה. 2. תקבע הפרדה בין הכניסה למגורים לבין המסחר. 3. מתקנים לאצירת אשפה באמצעות דחיסת שוט, פריקה וטעינה יהיו מבונים וסגורים כחלק מהבניין. אצירת האשפה תהיה בקומת הקרקע. 4. לפחות 30% משטח המגרש יהיה מגונן. 5. מועדון הדיירים ימוקם בקומת הקרקע ויירשם כרכוש משותף של כל בעלי הזכויות בבניין. 6. הקמת אמצעי ניהול מי נגר. <p>אדריכלות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. בבניין B תקבע חזית מסחרית עם חזיתות פעילות לכיוון רחוב כץ והרחבה הפתוחה מכיוון צפון (כמסומן בתשריט) עבור מסחר ומשרדים וכיו"ב. 7. תכנון הרחבה יכלול שבילים מרוצפים, מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, הצללה, תאורה וגינון, ויאפשר גישה נוחה לחזיתות המסחר הפונות לרחוב. 8. תכנון הרחבה יותאם ויתחשב בעצים המסומנים לשימור ברחוב יוספברג. <p>מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. לא יתאפשרו דירות גן.

4.1	מגורים ד'
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> בבניין B לאורך רחובות יוספסברג וכץ תבנה חזית מסחרית/פעילה רציפה בדופן של 80% לכל הפחות מהחזית הפונה לרחובות. גובה קומת קרקע מסחרית מירבי 7.0 מ' (מרצפה לתקרה). תותר בקומת המסחר הקמת גלריה/יציע ו/או קומות חלקיות אשר שטחן יכלל בסך השטח המותר לבניה. קומות אלו לא יחושבו במניין הקומות. מפלס המסחר יהיה בהתאם למדרכה הגובלת. הפיתוח בחזית המסחרית יהיה רציף למדרכה הגובלת וללא הפרדה או מכשולים. לא יותרו שטחי אחסנה לחזית המסחרית בבניין B. תשתית פינוי האשפה של המסחר תהיה בנפרד מתשתית פינוי האשפה של מבנה המגורים. פינוי האשפה יהיה על-קרקעי. מערכות המיזוג של המסחר ימוגנו במסתור אקוסטי. תתאפשר יצירת רחבה מסחרית פעילה בחזיתות המסחר הפונות לרחוב שתאפשר הוצאת שולחנות/ כיסאות, סגירות חורף ושימושים מושכי קהל בהתאם להוראות כל דין החלים בעניין. בשטח הרחבה ובחזיתות המסחר הפונות לרחוב כץ ויוספסברג ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשרות בתי אוכל ובתי קפה ובלבד שיישאר 3 מ' נטו עבור מעבר חופשי.
ג	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>מערכות :</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת קומה טכנית על הגג העליון, בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים, הקומה הטכנית תשולב כחלק ממעטפת הבניין ולא תמנה במספר הקומות. לא תותר הצבת מתקנים בצורה גלויה על גגות. מי הנגר ייאספו מגגות המבנים ושטחים מרוצפים אל אזורים מגוננים אשר ישמשו כאגני חלחול.
ד	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> שיפוע הרמפה ירידה לחניון יתחיל במרחק מינימלי של 3.5 מ' מגבול המגרש. במרתפים יותרו חניות, מקלטים, פריקה וטעינה, מעבר לכלי רכב והולכי רגל, שטחים טכניים, תחנות טרנספורמציה ומחסנים לטובת שימושי מסחר, מגורים ותעסוקה. גג המרתף העליון יותאם במפלסים ותכנון העומס לביצוע גינון ונטיעות עצים. יתאפשר קירוי רמפת הכניסה לחניה. גובה מרתף עליון לא יבלוט מעל פני הקרקע. אוורור המרתפים לא יופנה לכיוון מקום שהיית אנשים ממושכת, ויתואם עם תכנית הפיתוח.



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מבנים לצורכי ציבור לרבות מבנים לצורכי חינוך על מתקניהם, מבנים לצורכי תרבות, פנאי, דת וספורט. מוסדות רווחה וקהילה, מרפאות, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>ב. בקומה הראשונה מתחת לכניסה הקובעת יותרו שימושים עיקריים כמפורט בסעיף א' מלבד כיתות גן וכיתות ביי"ס. יותרו: מחסנים, חניה.</p> <p>ג. בתת-קרקע יותרו שימושים המשרתים את המגרשים, כגון: חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>הכניסות למבני הציבור יהיו במפלס המדרכה, כך שלא יהיו מדרגות ואמצעי הנגשה אחרים בחזית המבנה.</p>	א
<p>מרתפים</p> <p>1. שטח המרתף יהיה שטח עיקרי.</p> <p>2. יותר, כי מרתפים יבנו עד קו בניין "0" ובתנאי שיובטחו פתרונות חלחול למי-נגר עילי ושמירת שטח מחלחל ולא בנוי של כ-15% לפחות ובתנאי שיובטחו התנאים הבאים: ניקוז, בטיחות הבניה לעניין סמיכות המגרש למגרשים גובלים בעת הביצוע, אי-פגיעה בתשתיות קוויות קיימות ועתידיות.</p> <p>3. פני המרתף לא יובלטו מפני הקרקע הסופיים או יונמכו מפני הקרקע הסופיים לצורך גינון.</p>	ב
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<p>בשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים:</p> <p>שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור.</p> <p>מעבר להולכי רגל, מקום מנוחה, בילוי ומשחק. ככרות ורחבות.</p> <p>מגרשים ומתקנים למשחק וספורט, מתקני כושר חוץ, מבני שרות, סככות צל ומתקני הצללה.</p> <p>בתי שימוש ציבוריים, ריהוט רחוב, אלמנטים פיסוליים, בריכות נוי, תאורת רחוב.</p> <p>שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות, אזורי משחק שהייה והתכנסות, חניות ותשתיות.</p>	
הוראות	4.3.2
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>מיסעות, חניות, תשתיות עליות ותת-קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, לרבות כל המותר בהתאם להגדרת "דרך" עפ"י חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.</p>	
הוראות	4.4.2

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

מספר מבנים מרבני בתא שטח	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
2	(5)	(4)	3	24 (3)	95	52.4	227	35	47637	18207 (2)		10354	19076 (1)	4335		101	מגורים ד'	מגורים ד'
	(7)		4	1 (6)					500	100		100	300	4335	B	101	מסחר	מגורים ד'
1	(8)	(8)	2	5					2760		960	600	1200	480		301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	(8)	(8)	2	5					3261		1134	709	1418	567		302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
														260		501	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
														246		601	דרך מוצעת	דרך מוצעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים ד'	101		3405
מגורים ד'	מסחר	101	B	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	501		
דרך מוצעת	דרך מוצעת	601		

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:

- קווי הבניין עיליים ותת-קרקעיים יקבעו על-פי המסומן בתשריט.
- גובה הבנייה לא יעלה על 165.00 מטר מעל פני הים.
- 20% מכמות יחיד יהיו דירות קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 75 מ"ר, יתר הדירות יהיו בשטח ממוצע כולל (פלדלת) של 100 מ"ר. שטחי המרפסות יהיו 15 מ"ר ליחיד.
- המרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ-18.0 מ'.
- שטח למסחר נלווה לשימוש העיקרי בשב"צ יהיה 100 מ"ר מתוך זכויות הבנייה המותרות.
- ותור בניית מרפסות סוכה בחזיתות המבנים הפונים לרחובות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוכם 250 מ"ר עבור שטח לרווחת הדיירים בקומת הקרקע שאינם ניתנים להעברה.
- שטחי השירות התת קרקעיים כוללים תוספת שטחים בשיעור של 40%, להבטחת הקמת שטחי מרתפים וקומות בהתאם לדרישות עדכניות, שתהיינה בשלב התכנון המפורט, ככל שיידרש.
- 22 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות + קומה טכנית.
- לבניין A- קו בניין צידי-מערבי לכיוון מבנים ומוסדות ציבור 7 מ'. קו בניין צידי-מזרחי 48 מ'. קו בניין דרומי לרחוב יצחק בן-צבי 3 מ'. לבניין B- קו בניין לכיוון השטח הציבורי הפתוח 5 מ'.
- לבניין A- קו בניין לרחוב יוספסברג 5 מ'. לבניין B- קו בניין לרחוב כץ מיכל לייב 5 מ' ולרחוב יוספסברג 20 מ'.
- קומת מסחר בקומת הקרקע + קומת גלריה.
- קו בניין לרחוב כץ מיכל לייב 5 מ' ולרחוב יוספסברג 20 מ'.
- קווי בניין ייקבעו כמסומן בתשריט: 3.0 מ' למעט קו בניין לצד דרום אשר מתועד לגדול ע"י חיבור שטח מדרום שיקבע 0 כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	
	<p>1. העיצוב האדריכלי יבוצע בהתאם להנחיות המרחביות של וועדה מקומית פתח תקוה.</p> <p>2. העמדת המבנים תעשה תוך התייחסות לרחובות הגובלים ולסביבה, בהקפדה על גינון ושימוש באלמנטים סביבתיים.</p> <p>3. פרטי הפיתוח, מרכיבי הקירוי, הריצוף, התאורה וכדו' יתוכננו כך שיאפשרו המשכיות ורצף בין המעברים והרחובות הציבוריים.</p> <p>4. החזיתות המסחריות/פעילות יתוכננו עם חזית אדריכלית ייצוגית פעילה לכיוון הרחובות הגובלים.</p> <p>5. בחניונים - תכנון קומת מרתף החניה העליונה יתוכנן באופן המאפשר מצע גידול לנטיעת עצים בוגרים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' בקומות המסומנים לפי מגמת נספח בינוי.</p> <p>6. הנחיות לגבי גגות:</p> <p>א. חזית חמישית - תינתן התייחסות עיצובית לגגות המבנים הנצפים ממבנים סמוכים.</p> <p>ב. השימוש בגגות הירוקים באמצעות גגון אופקי, פרגולה או אלמנט אחר ייעשה באישור מהנדס העיר.</p>	
6.2	חניה	
	<p>1. החניה תהיה תת קרקעית ובתחומי המגרשים. לא תתאפשר חניה על-קרקעית בתחום התכנית, למעט פריקה/טעינה עבור המסחר.</p> <p>2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת מתן הוצאת היתר בניה</p> <p>3. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי תקנות התכנון והבניה יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן כאמור וישמשו להנגשת הבניין עבור כל אדם עם מוגבלות.</p> <p>4. חניות עוקבות ו/או חוסמות יוצמדו לאותה יחידת דיור.</p> <p>5. במסגרת היתרי הבניה תידרש הכנת תשתית לעמדת טעינה לרכב חשמליים ולאופניים חשמליים.</p>	
6.3	הוראות פיתוח	
	<p>1. כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה תימסר תכנית פתוח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר: פתרון חניה, ביוב, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון.</p> <p>3. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.</p> <p>4. משטח המגרש יוקצו לא פחות מ-30% לצורכי גינון.</p> <p>5. תכנית הפיתוח תכלול בדיקה מיקרו אקלימית לנישוב רוחות במפלס הולכי הרגל בכל השימושים וברחובות הגובלים. הבדיקה תראה את הפתרונות להפחתת הרוח ועמידה בקריטריונים.</p>	
6.4	ניהול מי נגר	
	<p>1. יותקנו מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוח החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרשים.</p> <p>2. היקף השטח המיועד לחלחול מי נגר ואמצעי ביצוע לפי תמ"א 1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרשים. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') עם התקנתם של מתקני החדרה ו/או השהייה בתחומי המגרש באמצעים מכניים. ניתן יהיה לחרוג מעבר לתכסית של-85% כאמור, בכפוף</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

ניהול מי נגר	6.4
	<p>להבטחת ניקוז מי נגר עילי בתחום המגרשים, לרבות חלחול מים באמצעים מכניים.</p> <p>3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>4. ניקוז המים מהמרפסות יטופלו על ידי "מערכת מי קיץ" שתוכנן על ידי מתכנן האינסטלציה.</p> <p>5. היתר הבניה יבטיח אזורי קליטה והשהייה למי נגר בהתאם לנספח הניקוז, המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>6. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה חומר חדיר למי נגר, באישור מחלקת ניקוז של מנהל הדפסה 46 העירייה.</p> <p>7. מי נגר ממרזבים יופנו אל השטח המחלחל. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.</p> <p>8. יש לתת פתרון תקני לגלישת מי נגר אל צירי הניקוז העירוניים. עודפי נגר מבורות החדרה באגן הצפוני והדרומי יתועלו למערכת ניקוז העירונית ע"י חיבור תיעול דרך קולטן.</p> <p>9. אין לחבר ניקוז מזגניים לבורות חלחול אלא לביוב או למערכות השקיה בלבד.</p> <p>10. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>11. על התכנית להבטיח, כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 522 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).</p> <p>12. נפח נדרש לטיפול על פי תמ"א 1, לפי עובי גשם יומי בהסתברות 2% (150 מ"מ/יום) ובהתאם למקדמי הנגר ע"פ התכנון האדריכלי המפורט.</p> <p>13. יש להקצות בהתאם לתוכנית המצורפת אזורים לטיפול במי גשמים אשר בהם יותקנו מערכות לחידור, חלחול והשהייה של מי הנגר משטחי הגגות והפיתוח.</p> <p>14. קידוחי החדרה עבור המגרשים בייעוד מגורים ימוקמו בתוך מגרשים אלו בלבד, במידה ולא יתאפשר, ימוקמו בשטחים ציבוריים, בתיאום מול מחלקת תיעול.</p> <p>15. קווים גרביטציוניים להוצאת עודפים לניקוז העירוני באמצעות חיבור תיעול דרך קולטנים במקרים של סופות קיצון יתוכנן במפלסי הגלישה.</p> <p>16. יש ליצור קו רכס בתחילת רמפות ירידת הרכבים למרתפים ע"מ למנוע זרימה של מים מהרחוב לעבר המרתף.</p> <p>17. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה וחלחול של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א (1 מנהל התכנון).</p>
איכות הסביבה	6.5
	<p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שמטרתן מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p>
חשמל	6.6
	<p>1. תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג ככל שיידרש, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים יהיו בתיאום עם חברת החשמל ובהתאם להנחיות.</p> <p>2. חדר השנאים יהיה תת-קרקעי, בתחומי המגרשים ובתיאום עם חברת חשמל.</p>

<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>2. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר מגורים. 3. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006. 4. תנאי היתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמת החדר מהאגף לאיכות הסביבה.</p>	
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה. 3. חדרי האשפה ימוקמו בקומת הקרקע. 4. מתכנן אינסטלציה ייתן פתרון להפרדה של מי קיץ/ חורף מהמרפסות/ גינות כאשר מי קיץ יחוברו לביוב ומי חורף לניקוז.</p>	
<p>6.8</p>	<p>6.8</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.9 טופוגרפיה/תוכנית מצבית</p>	<p>6.9</p>
<p>אי-התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
<p>6.10 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.10</p>
<p>1. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה-1965, או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 2. רישום תצ"ר: לאחר אישור תכנית זו תוכן ותשרם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו על היזם בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.</p>	
<p>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים על הגג, רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורונים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו. 3. תנאי למתן היתר בניה לבניין שגובהו 60 מ' ומעלה מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 4. תנאי לאישור העמדת עגורונים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>	
<p>6.12 תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>1. קווי תשתית חדשים לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב יהיו תת</p>	

	<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>קרקעיים. 2. ככל האפשר יישמרו רצועות לקווי תשתית תת קרקעיים בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עיקרון של איחוד ושילוב תשתיות. 3. מתקנים הנדסיים תומכים יהיו בתת הקרקע ככל הניתן. באישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם מתקנים הנדסיים על קרקעיים ובלבד שיהיו קטנים ככל הניתן ושולבו בפיתוח. 4. היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות ככל שידרש. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>1. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ותעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון- התשנ"ט 1998. 2. פסולת הבניין שתיוותר באתר תפונה לאתר מורשה בהתאם לנוהל להיתרי בניה ובאישור האגף לרישוי ופיקוח על הבניה.</p>	<p>6.13</p>
	<p>הריסות ופינויים</p> <p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט.</p>	<p>6.14</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. תשמר זיקת הנאה ברוחב של 5 מ' בין רחוב יוספברג לרחוב יצחק בן-צבי כמסומן בתשריט. 2. זיקת הנאה למעבר רגלי תשמש למעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, גינון ונטיעות עצים, תאורה ותשתיות תת קרקעיות. 3. יש ליצור מרחב המתאים לשהייה ומעבר רגל ואופניים. יש לפתח שבילים מרוצפים, מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, הצללה, תאורה וגינון. 4. הכניסה לזיקת הנאה תהיה פתוחה ומזמינה, לא תותר סגירת המעבר בשער או מחסום כלשהו. 5. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות הנאה בתנאי שתשמר רציפות התנועה ותפקוד המעבר, ללא הקטנת היקף השטח. הגמישות במיקום זיקת הנאה תתאפשר עד 10 מ' לכל כיוון.</p>	<p>6.15</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כריתת עצים בוגרים, ככל שתידרש, תתבצע על פי הוראות פקיד היערות. 2. עצים המסומנים לשימור יוגדרו כעצים לשימור. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה בשטח יוספו לבקשה הוראות שימור הכוללים מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעצים. לא תעבור כל תשתית בתחום 4.0 מ' מגזע עצים לשימור.</p>	<p>6.16</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. אישור היחידה הסביבתית בעיריית פי"ת לפינוי עודפי עפר שיוצרו בעת ביצוע הפרויקט. 2. הכנתה של תכנית פיתוח לכל שטח התכנית לאישור מהנדס העיר כמפורט בסעיף 6.1 לעיל. 3. אישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 6.11.3 לעיל. 4. הבניינים ינוהלו ע"י חברת ניהול. 5. תנאי למתן היתר בניה, אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון נגר עילי. 6. תנאי למתן היתר בניה, פינוי המבנים המסומנים להריסה בתחום השב"צ. 7. תנאי להיתר בניה הגשת מסמך סביבתי אשר יבחן את השפעת המבנים על הסביבה כולל קומת המסחר וכן את השפעת הקירבה לכביש מכבית. 8. תנאי למתן היתר בניה, אישור היחידה הסביבתית להפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות</p>	<p>6.17</p>



6.17	תנאים בהליך הרישוי
	<p>המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את שימושי המסחר והתייחסות לכביש 471.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה, תידרש בדיקה אקלימית ונקיטת אמצעים להגנה על מפלס הולכי הרגל מפני רוחות, לאישור מח' איכות הסביבה בעירייה. במגרש 301, יש לערוך בדיקת מיקרו אקלים למיקום מיטבי של החצרות ואזורי השהייה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה, אישור פתרון לניהול מי נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 522 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחום התכנית במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).</p>

6.18	סטיה ניכרת
	<p>הגדלת מספר יחידות הדיור ו/או שטח עיקרי ממוצע ליח"ד ו/או מספר הקומות ו/או מרחק בין מבני המגורים תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), ה'תשס"ב-2002.</p>

6.19	אקוסטיקה
	<p>1. הבניינים יבנו עם בידוד של לפחות 28 דציבל כנדרש בתקנות התכנון והבנייה (תכן בניה) (אקוסטיקה) ה'תש"פ - 2019 ויבטיח שלא תהיה חריגה מ-40 דציבל בתוך חדרי השינה ו-35 דציבל בחדרי הלימוד.</p> <p>2. יש לתת הנחיות אקוסטיות למיסוך במרפסות ככל שיידרש כולל התקנת חומר בולע בתקרת המרפסות.</p> <p>3. יש להתנות את היתרי הבניה בביצוע חיזוי רעש מפורט בהתבסס על נתונים מעודכנים לרבות תכניות הבינוי עם גבהים סופיים ומיקום חדרי מגורים, נפחי תנועה חזויים עדכניים בכביש 471 וכדומה.</p> <p>4. בהתאם לחוות הדעת האקוסטית המעודכנת יקבעו הקומות והחזיתות בהן צפויה חריגה במפלסי הרעש ביחס לקריטריון והמיגון האקוסטי הנדרש.</p> <p>5. סוג המיגון הדירתי יקבע בהתאם לקטגוריות המיגון 1 כהגדרתן במתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים ובהתאם לעקרונות שנקבעו ע"י הוועדה הבין-משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים.</p> <p>6. מומלץ כי התכנון בשלב היתרי הבניה ישלב אמצעים להפחתת רעש לרבות מיקום והפניית פתחים של חדרי מגורים רגישים וחדרי שירות, תכנון מרפסות ושימוש בחומרים בולעים ועוד.</p> <p>7. ערך הבידוד האקוסטי במגורים לא יפחת מזה הנדרש בתקנות תכנון בניה (תכן הבניה) (אקוסטיקה), ה'תש"פ - 2019.</p> <p>8. ככל שיתווספו למגדלי המגורים ולמוסדות הציבור קומות נוספות מכוח תקנות שונות, יש ללוות אותן בחו"ד אקוסטית לרבות פירוט האמצעים הנדרשים למניעת חריגות במפלסי הרעש ככל שיידרש.</p> <p>9. מומלץ לחייב בביצוע מדידות בפועל במספר דירות מדגמיות בקומות הגבוהות, בדגש על אלה שבהן נחזו ערכים גבוליים ביחס לספי הרעש, טרם אכלוס.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46