

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-0977397

תוספת שימוש לגנים - אורלוב 2,4 פתח תקוה פת/505/16



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 410-0977397

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 09/12/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005140320/310>

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית לתוספת שימוש של גני ילדים בקומת קרקע ל 2 בניינים הנמצאים בבניה ברחוב אורלוב בפ"ת הממוקמים לצד תוואי הרכבת הקלה במשולש הרחבות קרול, ז'בוטינסקי ואורלוב. וקביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת שימוש לגנים - אורלוב 2,4 פתח תקוה פת/16/505

**1.1 שם התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית

410-0977397

**מספר התכנית**

2.660 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כןועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזיתלפי סעיף בחוק  
לי"רהיתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	188525
קואורדינאטה Y	666450

**1.5.2 תיאור מקום**

מפגש הרחובות של אורלוב וז'בוטינסקי באיזור מרכז העיר פתח תקוה

**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	אורלוב זאב	2	
פתח תקוה	אורלוב זאב	4	

שכונה מרכז העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6362	מוסדר	חלק	86-87	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
410-0435453	3

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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
14/12/2008		1112	5881	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/ 12/3. הוראות תכנית תממ/ 3/12/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/12/3
06/02/2020		3663	8680	כל הוראות התוכנית 410- 0435453 יחולו למעט השינויים המבוקשים בתוכנית זו	שינוי	410-0435453



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל נחומי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל נחומי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 15 14/05/2023	טל נחומי	14/05/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	ניספח נופי	17: 34 18/04/2023	נילי בלומנקרץ	17/04/2023	1	1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא		10: 52 05/07/2023	טל נחומי	05/07/2023	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			קטה נווה גן החדשה בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	03-6513298		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קטה נווה גן החדשה בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	03-6513298		rafi@katayazamut.com

**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	טל נחומי	112523	נחומי אדריכלים בע"מ	רמות השבים	הפרדס	14	09-7451085	09-7486614	tal@nt-arc.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נילי בלומנקרץ			כוכב יאיר	(1)		09-7494685	09-7494261	
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(2)		03-9310021		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

(1) כתובת: ת.ד. 44864 242.

(2) כתובת: ת.ד. 9312 פתח תקוה.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 שימוש לגני ילדים בקומת הקרקע בשני מבני המגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שימוש וקביעת שטחים המיועדים לגני ילדים בקומת הקרקע

2. קביעת זכויות והוראות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	141	5.30
מגורים ד'	2,519	94.70
סה"כ	2,660	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	141.27	5.35
מגורים ד'	2,500.51	94.65
סה"כ	2,641.78	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, גני ילדים בקומת הקרקע
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. המרחק בין המבנים לא יפחת מ 9.3 מ'.</p> <p>2. פני הקרקע למגרש המגורים יהיו במפלסים מתואמים לרחוב כך שפיתוח השטח הפרטי ומפלס הרחוב ישתלבו מבחינה עיצובית ויאפשרו שהות נעימה ונוחה בתחום המסומן בזיקת הנאה.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות מקווי הבניין</p> <p>בניין דרומי מס' - 1 :</p> <p>- מרפסת בחזית דרומית במרחק של 4.0 מ' לפחות מגבול המגרש.</p> <p>- בניין צפוני מס' - 2 :</p> <p>- מרפסת בחזית צפונית במרחק של 1.5 מ' לפחות מגבול המגרש.</p> <p>- מרפסת דרומית במרחק של 3.4 מ' לפחות מגבול המגרש.</p> <p>- מרפסות לרח' אורלוב בשני הבניינים לא תותר הבלטתן לתחום זיקת ההנאה לציבור.</p> <p>4. במסגרת התכנון יש להשאיר 20% משטח המגרש פנוי לגינון.</p> <p>5. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>6. מימוש הבניה יעשה בהינף אחד לשני המבנים.</p> <p>7. מגמות התכנון: הקיום התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בנספח הבינוי מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר את השינויים המותרים בחוק למגמות אלה בתנאי שישמרו הוראות תוכנית זו.</p> <p>8. גני הילדים וחזיתותיהם ימוקמו ככל הניתן שלא לכיוון שלא לכיוון הכביש הראשי או באופן בו קירות הגן ישמשו כמתרס. חצרות המשחק ימוקמו ככל הניתן בעורף המגרשים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מקומות החניה יהיו בתת הקרקע ובתחומי המגרש בלבד. תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות החניה לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות ישמש כרצועת גינון לטובת הציבור.</p> <p>2. בתחום הרצועה כמסומן בתשריט תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור.</p> <p>3. רוחב התחום המסומן יהיה לפחות 4.0 מ'.</p> <p>4. שטח זה ישמש לגינון, מתקני צל, פינות ישיבה. הפיתוח והגינון בשטח זה יתואמו מול העירייה וישתלבו בפיתוח המרחב הציבורי הגובל לרבות מפלסי פיתוח, שימוש בחמרי גמר, שפת רחוב כדל.</p> <p>5. לאורך הרצועה חלה חובת נטיעת עצים. סוג העץ יתואם עם הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>6. בתחום שטח זה לא יוקמו גדרות בין השטחים הפרטיים לבין השטח הציבורי שמחוץ לתחום התוכנית.</p> <p>7. לא תותר כל בניה מעל הקרקע. מתחת לשטח זה תותר הקמת מרתף חניה לדיירים בתנאי שישמר מעל תקרת המרתף בית גידול בעומק אשר יאפשר נטיעת עצים.</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיסעות, שבילי אופניים, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב וכל המותר בהתאם להגדרת "דרך" בחוק.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט					
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי										
5	3	(3)	2	10	(2)	38	35	88	(1)	621	45	621	15647	5038		25	240	2519	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
																4547	6062	2519	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
1056	5.5	4	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
			1	מגורים	מגורים ד'

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

**הוראות טבלה 5:**

א. בתוכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג מתוכנית פת/2000 א'. לא תותר הקמת חדרים על הגג מעל הקבוע בתוכנית זאת.

ב. לא ניתן יהיה לנייד שטחי גזוזטראות לשימושים אחרים

ג. תותר בניית מרתפים בקו המגרש

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

(1) בכל מבנה 44 יח"ד. לא יותר ניווד יח"ד בין המבנים. בלפחות 20% מהדירות בכל בניין לא יעלה שטח הדירה על 75 מ"ר עקרי.

(2) 9 קומות מלאות + קומה חלקית מעל קומת עמודים מפולשת.

(3) צפוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>
<p>א. חצר גני הילדים תהיה בהתאם לפריסת החצר והיקפה כמופיע בנספח הבינוי, החצר תהייה ללא בינוי .</p> <p>ב. יתוכננו כניסות נפרדות לשימוש המגורים וגן הילדים.</p> <p>ג. תותר הקמת מצללות לשימוש גן ילדים בקומת הקרקע בשטח החצר .</p>	
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים לא יופנו כלפי גני הילדים.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח כל המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש .</p> <p>2. השטחים חדירי המים, לרבות מיסעות וחניה, יהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב)</p> <p>3. במקרים בהם השטח הזמין לחלחול הנגר העילי קטן מ 20% על ההידרולוג להציג את האופן שבו מתמודד התכנון עם הצורך בניהול מי נגר ומתן פתרון בתחום. התוכנית תבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>4. שטח המיועד לחלחול והחדרה יתוכנן כך שתתאפשר החדרת מי נגר וימנע הידוק קרקע, כדי להגדיל את חדירות הקרקע.</p> <p>5. מי נגר ממרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחלחול.</p> <p>6. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול, אלא לביוב או למערכות ההשקיה בלבד.</p>	
<b>6.4</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>א. תאום עם הגורם התחבורתי המוסמך</p> <p>ב. תישמר הפרדה בין מערכות המים והביוב של המגורים ושל גני הילדים, ואלו של קומות המגורים לא יעברו בחללי גני הילדים ובשטחיהם, לרבות בחצרותיהם.</p> <p>ג. מתקני קדם טיפול בשפכים יבוצעו באופן שמאפשר גישה נוחה לטיפול בצנרת ובמתקני קדם הטיפול. טיפול בשפכים יבוצעו באופן שמאפשר גישה נוחה לטיפול בצנרת ובמתקני קדם הטיפול. מתקנים אלו ימוקמו מחוץ למבנה ויאפשרו חיבור גרביטציוני למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ד. קבלת חוות דעת לשכת הבריאות נפתח תקוה עבור תכנון מוסדות ציבור.</p> <p>ה. תאום עם הגורם המוסמך לנושא מים וביוב.</p> <p>ו. הגשת ניספח אקוסטי אשר יתייחס גם לנושא רעידות מהרכבת הקלה.</p> <p>ז. בדיקת פליטות האויר מהתנועה בכבישים הסמוכים לגני הילדים והצגת פתרון להפחתת זיהום האויר.</p> <p>ח. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח לשטח התכנית, הכוללת, בין היתר, את מיקום גני הילדים, שטחי החצרות, הגישה אל גני הילדים ופרטי הגדרות ומעטפת הבינוי של הגנים.</p>	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20