

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-1195387

מתחם לשימושים ציבוריים ברח' גוטמן פתח תקווה

מרכז

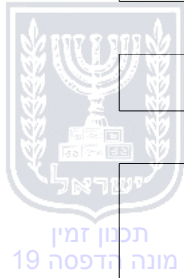
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005290068/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית למתחם לשימושים ציבוריים בלב העיר פתח תקווה. המתחם ממוקם במיקום מרכזי בסמוך למבנה השוק העירוני. תכנית זו נערכת בהתאמה למסמך האסטרטגי למרכז העיר ומטרתה החייאת מרכז העיר ויצירת מוקד ציבורי לאוכלוסייה צעירה, באמצעות פיתוח מתחם למעונות סטודנטים ולשימושים ציבוריים, שיאפשר רווחה לאוכלוסיית סטודנטים הלומדים במוסדות השכלה גבוהה סמוכים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם לשימושים ציבוריים ברח' גוטמן פתח תקווה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

410-1195387

מספר התכנית

2.384 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

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (א4), 62א.א (א) (18א),
62א.א (א) (18ב)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

פתח תקווה

קואורדינאטה X

189042

קואורדינאטה Y

666485

1.5.2 תיאור מקום

צפונית למתחם השוק העירוני

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	גוטמן	22	

שכונה

לב המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6375	מוסדר	חלק	116, 413, 455-457	78, 397

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

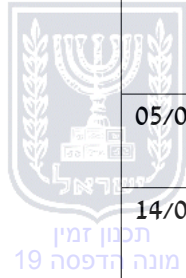
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
<u>פת/ מק/ 1257 /1</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית פת/ מק/ 1257 /1	5689	3425		05/07/2007
<u>פת/ 1257 /ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית פת/1257/ב	3459			14/06/1987
<u>פת/ 1257 /8</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית פת/1257/8	4462	746		01/12/1996
<u>פת/ 14 /563 /ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית פת/ 14 /563 /ב	6017	437		04/11/2009



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				רון פליישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רון פליישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 250	1	28/02/2024	רון פליישר	17: 32 28/02/2024	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/04/2024	רון פליישר	15: 54 10/04/2024	תשריט מצב מאושר	לא
טבלאות הקצאה	רקע		11	17/04/2024	יניב שירן	15: 12 21/04/2024	טבלת הקצאות	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה	פתח תקוה	שפיגל זוסיה		03-9052612		handasa@ptikva.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 ובניה פתח תקוה	פתח תקוה	שפיגל זוסיה		03-9052612		handasa@ptikva.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון פליישר	88202	רון פליישר וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב-יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfleisher.co.il
	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד בע"מ	פתח תקוה	פינסקר		03-9310021		ll@llmoded.com
	שמאי	יניב שירן	1169		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	239	03-5743402		shryaniv@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

החייאת מרכז העיר באמצעות פיתוח מתחם לשימושים ציבוריים שיהווה מוקד משיכה עבור אוכלוסייה צעירה (סטודנטים) ויצירת רווחה לציבור הסטודנטים באמצעות הקמת מעונות סטודנטים עבור מוסדות השכלה גבוהה הפועלים בתחום מרכז העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקת מגרשים כמשמעותם בסימן ז' בהסכמת בעלים.

ב. קביעת קווי בניין.

ג. קביעת גובהם של בניינים ומספר קומות מירבי.

ד. הגדלת השטח הכולל למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

ה. הוספת שימושי רווחה למבני ציבור במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	10, 11, 1181, 413
שטח ציבורי פתוח	20, 4131
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	10
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	10
להריסה	שטח ציבורי פתוח	20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	98.73	3.52
מבנים ומוסדות ציבור	1,228.4	43.85
שטח ציבורי פתוח	1,474.31	52.63
סה"כ	2,801.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	98.73	3.52
מבנים ומוסדות ציבור	1,228.4	43.85
שטח ציבורי פתוח	1,474.31	52.63
סה"כ	2,801.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות גני ילדים, בריכות שחייה ומגרשי ספורט, מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, מוסדות דת כגון בתי כנסת, מוסדות סעד, מגרשי משחקים, מקומות חניה, רוחה (מעונות לסטודנטים בת"ש 10-11).

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. תאי שטח 10-11:

- הבינוי כולל מבנים בני 10 קומות סה"כ שבמרכזם שטח פתוח לציבור.
- קומת הקרקע תכלול שטחי ציבור, מבואות ושטחים משותפים לשימוש העיקרי של המבנים.
- יותר גלריות לטובת שטחי הציבור. גלריות אלו ייספרו במניין הקומות המותר.
- הכניסות למבנים יהיו מהשצ"פ המרכזי הפנימי.
- מחסנים, חדרי שרות וחדרים טכניים יותרו כחלק מהמבנה העיקרי בלבד.
- אופן פינוי האשפה ייקבע בשלב הבקשה להיתר בתיאום עם אגף התברואה ועל פי דרישותיו.
- לא תותר הפניית חדרי אשפה, תריסי גלילה וכיוצ"ב לחזית הראשית.
- החזית החמישית תקבל טיפול, לרבות הסתרת מתקנים טכניים, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתרי הבנייה.
- מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים ומתקני תשתיות אחרים ישולבו בתכנון החזיתות ו/או יוסתרו.

ח. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש יוקמו על גגות המבנים בלבד ע"פ תקנות התכנון והבנייה.

- תותר הבלטת מרפסות בקומות 2-10 מעבר לקו המגרש אל השצ"פ הגובל במגרש.
- בקומה הראשונה תותר הבלטת מרפסות בתנאי שיאפשר מעבר רכב חירום לחלקה 118.
- ההבלטה תהיה גבוהה לפחות 4 מ' מעל מפלס הפיתוח ועומקה המירבי יהיה 2 מ'.

2. תאי שטח 1181 ו-413:

- הבינוי כולל מבנים בני 2-3 קומות סה"כ.
- תותר הקמת מעלית במבנה ובלבד שתאפשר נגישות.
- יותר דרכי גישה, רמפות ומדרגות חיצוניים למבנה לצורך גישה ישירה ממפלסי הפיתוח השונים.
- מחסנים, חדרי שרות וחדרים טכניים יותרו כחלק מהמבנה העיקרי בלבד.
- מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים ומתקני תשתיות אחרים ישולבו בתכנון החזיתות ו/או יוסתרו.
- מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש יוקמו על גגות המבנים בלבד ע"פ תקנות התכנון והבנייה.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

- גינות ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני שעשועים, מגרשי משחקים לילדים ומצללות.
- חניון תת קרקעי
- מעבר תשתיות תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, גז וכדומה) והקמת חדר חשמל,

4.2

שטח ציבורי פתוח

שנאים וכד'.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. תא שטח 20 :

א. ישמר מעבר ציבורי לצורך חיבור רח' גוטמן (בצידו המערבי של המתחם) ובין השבילים ויתר תאי השטח הציבוריים הסמוכים לשטח התכנית.

ב. יותר פיתוח נופי הכולל הצבת ריהוט רחוב, מתקני גן, מצללות, תאורה, גינון ונטיעות, מערכות השקיה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וכד' ובלבד שישמר מעבר בשטח המגרש בהתאם לסעיף א לעיל.

ג. תותר הטמעת תשתיות תת קרקעיות לחשמל, מים, ביוב ותקשורת ובתנאי שאינו פוגעות ברווחת התושבים.

ד. גידור המתקנים אשר חיוני לגדרם ייעשה בסגנון אחיד לכל התכנית.

ה. פינות ישיבה ואזורים המיועדים להתכנסות ולפעילות יהיו מוצלים באופן מלא ורציף באמצעות עצים ו/או מצללות.

ו. בממשק בין השצ"פ לרחוב גוטמן ישולבו עצי צל ו/או מצללות שיגבּו את הרחוב בצל רציף ואיכותי.

ז. יותרו דרכי גישה, רמפות ומדרגות חיצוניים למבני הציבור הסמוכים (תאי שטח : 10, 11, 1181) לצורך גישה ישירה ממפלסי הפיתוח השונים.

2. תא שטח 4131 :

א. תותר הצמדה של תא השטח למבנה הציבורי הסמוך (בתא שטח 413) לצורך שימוש הבלעדי.

ב. יותרו דרכי גישה, רמפות ומדרגות חיצוניים למבנה הציבורי הסמוך (בתא שטח 413) לצורך גישה ישירה ממפלסי הפיתוח השונים.

ג. יותר פיתוח נופי הכולל הצבת ריהוט רחוב, מתקני גן, מצללות, תאורה, גינון ונטיעות, מערכות השקיה, שבילים וכד'.

ד. תותר הטמעת תשתיות תת קרקעיות לחשמל, מים, ביוב ותקשורת ובתנאי שאינו פוגעות ברווחת התושבים.

ה. גידור המתקנים אשר חיוני לגדרם ייעשה בסגנון אחיד לכל התכנית.

ו. פינות ישיבה ואזורים המיועדים להתכנסות ולפעילות יהיו מוצלים באופן מלא ורציף באמצעות עצים ו/או מצללות.

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

א. דרכים כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.

ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות.

4.3.2

הוראות

א

בינוי

רוחבן והתוויתן של הדרכים יהיה בהתאם למסומן בתשריט. בתחום הדרכים יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר וכד'.

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	10	484.43	5500	2100	0	0	7600	100 (1)	108	35	10	0	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	11	327.35	5500	2100	0	0	7600	100 (1)	108	35	10	0	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	413	271.76	285	40	0	0	325	85	(3)	12	3	0	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1181	144.84	145	15	0	0	160	100	(3)	9	2	0	(2)	(2)	(2)		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

ייעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	10	900
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	11	900
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	413	(3)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1181	(3)



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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:

יותר ניווד שטחים עיקריים לטובת שטחי שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) החלחול למגרשים הציבוריים יתקיים בשצ"פ המקיף את הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) ל"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. היתר הבנייה יכלול הוראות לטיפול במרחב הציבורי: התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.
- ב. תנאי למתן היתר הינו הגשת תצ"ר במגרש.

6.2**ניהול מי נגר**

- שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים:
- יש לתכנן פתרון לנגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1. בהתאם לכך יש להקצות 15% משטח המתחם לצורך השהייה, חלחול והחדרת מי נגר לקרקע או תכנון להחדרת מי נגר באמצעות קידוחי החדרה או בורות חלחול - ניתן לרכז את שטחי החלחול בשצ"פ.
 - הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 - יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגרש, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 - ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
 - עקרונות המפורטים נועדו להקל על המערכת העירונית אך בכל מקרה יש להראות גם חיבור עודפי הנגר מהמגרש אל מערכת הניקוז העירונית.

6.3**פיתוח סביבתי**

- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

6.4**תשתיות**

- א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

6.5**חשמל**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.6**חניה**

- תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

הגשת היתר בנייה תוך 3 שנים מתאריך קבלת תוקף לתכנית.

