

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0596080

מתחם פטאי

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/11/2021

לאשר את התוכנית

17/02/2022

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 ממוקמת ברחוב פטאי צפון מערב גבעתיים, בשטח של כ-6.3 דונם המיועד ברובו למבנים ומוסדות ציבור. התכנית מאפשרת הקמת בית ספר ומבנים ציבוריים לקהילה הגדלה באזור. התכנית מבטלת באופן חלקי את הדרך ברחוב פטאי על מנת לייצר רצף של השטח הציבורי מצפון לדרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם פטאי
------------------------	-----------	-----------

מספר התכנית	503-0596080
-------------	-------------

שטח התכנית	6,317.154 דונם
------------	----------------

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	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	181577
קואורדינאטה Y	664940

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

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעתיים	פטאי	14	
גבעתיים	פטאי	9	
גבעתיים	פטאי	7	
גבעתיים	פטאי	12	
גבעתיים	פטאי	16	
גבעתיים	פטאי	11	
גבעתיים	פטאי	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6167	מוסדר	חלק	291, 456-457, 476, 612	91, 94, 613

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 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
15/08/201 6		9035	7320	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 503-0200956. הוראות תכנית 503-0200956 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	503-0200956
19/10/196 1			0	לנושא ייעוד קרקע	שינוי	גב/ 83
06/05/196 0		1337	761	לנושא קווי הבניין והוראות הבינוי.	שינוי	גב/ 53
28/07/199 4		4516	4235	לנושא גובה קומות המרתפים.	שינוי	גב/ 406
24/03/200 3			5169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גב/ מק/ 2002 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ מק/ 2002
12/08/201 9		13822	8389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 503-0705129 ממשיכות לחול.	שינוי	503-0705129



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				אברהם ליואי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אברהם ליואי		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		7	22/12/2021	צבי שמשוביץ	15: 56 02/01/2022	טבלת סקר עצים בוגרים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/12/2021	אברהם ליואי	10: 16 30/01/2022		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	24/01/2022	חלי אלול צלניקר	17: 23 26/01/2022		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1		08/06/2016	עודד קוטוק	12: 10 08/12/2019	חוות דעת בנושא שילוב שימושי ציבור במתחם	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	24/01/2022	חלי אלול צלניקר	17: 22 26/01/2022	תשריט סימון ייעוד עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	23/01/2022	עמוס אביניר	17: 24 26/01/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/12/2021	אברהם ליואי	16: 00 26/12/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348	03-5732976	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722348	03-5732976	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות מדינה

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	אברהם ליואי		ליואי דבוריינסקי אדריכלים	רעננה	המלאכה	14	09-7744472		avi@ld-architects.com
	יועץ תחבורה	עמוס אבינר			הוד השרון	החרש	29			office@imaa-eng.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	חלי אלול צלניקר			גבעתיים	שינקין	15	03-5474417		heli@studio-la.com
אדריכל	אדריכל	עודד קוטוק	117131		רמת גן	רוזן	5	077-7001840		o.kutok@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984		הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	eyal@kav- medida.co.il
סוקר עצים בוגרים	אגרונום	צבי שמשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3			zvish212@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הגדלת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתחום יעוד דרך, לשם הקמת קריית חינוך חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד דרך מאושרת למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות בניה עבור יעוד מבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה מבנים, קווי בנין ותכסית.
4. קביעת השימושים המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	423.92	6.74
דרך מוצעת	19.28	0.31
שב"צ	5,844.02	92.95
סה"כ	6,287.22	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,317.14	100
סה"כ	6,317.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים. בתת הקרקע - יתאפשרו בנוסף לשימושים אלה גם מחסנים, מתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו על פי התשריט. 2. קו הבניין לשצ"פ יהיה 21 מ' ובתנאי שהעצים בחלקה 476 ישמרו ללא פגע.
ב	מרתפים 1. גובה קומת מרתף - ללא הגבלת גובה הקומה. 2. הפניית חלונות קומת מרתף - תותר הפניית חלונות מרתף לכיוון המגרש השכן בתחום מרווח הבנייה הצדי והאחורי לצורך אוורור קומת המרתף. 3. אוורור המרתפים יתבצע באופן שאינו מהווה מפגע סביבתי בולט.
ג	גגות גגות מבני הציבור, ככל הניתן, יהיו מגוננים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	6	30 (1)		85	25276	6320	6951	17380	6319	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ללא הגבלת גובה הקומה.
- (2) ללא הגבלת גובה הקומה התת קרקעית.
- (3) קווי הבניין ע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנועה**

6.1.1 תקן חניה לרכב, לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.2**בניה ירוקה**

הבניה תהיה לפי תקן בניה ירוקה שיהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה, לרבות פיתוח גגות ירוקים.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים לשימור בסימונים על "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שנקבע בנספח עצים בוגרים ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. לא תותר כריתה או פגיעה ב"עץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור".
2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככול שידרש.
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" בכפוף לקבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בחלקות הסמוכות.
4. תנאי להיתר בנייה יהיה יישום ממצאי הסקר העצים שנערך במקום כמפורט בנספח העצים הבוגרים כולל כל ההוראות המתייחסות לשימור ולהעתקת העצים.
5. רישיון ההעתקה והכריתה הסופי יוכן ע"י פקיד היערות רק לאחר הכנת העצים להעתקה.
6. במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגו של יותר מ-10% מן העצים הבוגרים המיועדים לשימור בתחום התכנית (באחריות מהנדס הועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). ההחלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.

6.4**הוראות פיתוח**

הנחיות שימוש בחצר בשעות הפעילות השונות

- א. מחוץ לשעות פעילות בית הספר, חצר בית הספר והגינה בתחום חצר בית הספר, יהיו פתוחות לציבור.
- ב. יתאפשר מעבר חופשי לציבור, מחוץ לשעות פעילות בית הספר, דרך חצר בית הספר בין שני חלקי רחוב פטאי (המזרחי והמערבי).

6.5**ניהול מי נגר**

- 6.5.1 תכסית מקסמלית, בתת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרש באופן שיוותר שטח של לפחות 15% לטובת ניהול נגר וחלחול.
- 6.5.2 נפח הנגר היממתי המנוהל יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תקופת החזרה להצפת מבנים וחניונים ולסיכון חיי אדם תהייה 1:100 שנים לפחות. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.
- 6.5.3 פתרונות להחדרה של מי נגר עילי ומתקני החדרה יאושרו ע"י רשות המים.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.6

- 6.6.1 בבקשה להיתר בניה יוגדרו שלביות להערכות ולביצוע עצמו תוך מזעור סיכונים ויצירת מינימום מטרדים לתושבים המתגוררים בסמיכות.
- 6.6.2 תנאי להיתר עבודות הריסה, חפירה עבודות עפר ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.

תנאים בהליך הרישוי

6.7

- תנאי להיתר בניה הינו:
1. אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי אשר יתייחס לנושאים הבאים:
 - א. נגישות לבית הספר ברגל ובאופניים.
 - ב. מיקום חניות האופניים.
 - ג. הסדרי הורדת והעלאת נוסעים בסביבת בית הספר, הכוללים חניות נשק וסע ברחובות הסמוכים.
 - ד. פתרונות פינוי אשפה לבית הספר ולרחוב כולו.
 - ה. נגישות לרכבי חירום.
 - ו. מפלסי קרקע, נגישות וחיבורים בין המפלסים ללא קירות תמך.
 - ז. הוראות לשימור העצים הקיימים בגינת פטאי בהתאם להנחיות פקיד היערות.
 - ח. הוראות לנטיעות עצים חדשים בהתאם להנחיות פקיד היערות.
 - ט. תכנון ועיצוב חזיתות בית הספר.
 - י. הוראות לחזית חמישית ובניה ירוקה.
 - יא. מוצאי אוויר וניהול נגר.
 2. אישור הדו"ח האקוסטי על ידי הגורם המוסמך והטמעת מסקנותיו בתכניות העיצוב האדריכלי.

ביצוע התכנית

7.

שלבי ביצוע

7.1

מימוש התכנית

7.2

לא רלוונטי

