

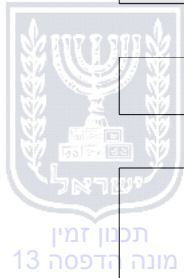
הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0421974

הגן של יפעת- רח' ימיני 15 פ"ת

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

יעוד הקרקע בתחום התכנית במצב המאושר הינו מסחר. בפועל קיים במגרש גן ילדים פרטי במסגרת שימוש חורג.

מטרת התכנית היא שינויי יעוד הקרקע ממסחר ליעוד מעורב- מסחר ומבנים ומוסדות ציבור תוך הרחבת רחוב דב ימיני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגן של יפעת- רח' ימיני 15 פ"ת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

410-0421974

מספר התכנית

0.580 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

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	189275
קואורדינאטה Y	667050

1.5.2 תיאור מקום

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
	15	ימיני דב	פתח תקוה

שכונה קרול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6361	מוסדר	חלק	471	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/1978		2561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1213 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1213 /7
10/04/1986		3322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1213 /7 ב ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1213 /7 /ב
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.	כפיפות	פת/ 2000
30/04/1992	2958	3998	ל.ר.	שינוי	פת/ במ/ 2000 /14



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון גולדוסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון גולדוסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		25/06/2017	דורון גולדוסר	25/06/2017	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין. יתר הפרטים מנחים.	25/06/2017	דורון גולדוסר	25/06/2017		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		25/06/2017	דורון גולדוסר	25/06/2017	1	1: 250	מנחה	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			הגן של יפעת בע"מ	פתח תקוה	הקציר	7	03-9361188		shay.p@inter.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הגן של יפעת בע"מ	פתח תקוה	הקציר	7	03-9361188		shay.p@inter.net.il

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	דורון גולדוסר		גולדוסר אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029		office@goldarch.co.il
מודד	מודד	ליאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	lmoded@zahav.net.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ייעוד, הרחבת דרך ושינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת ייעוד ממסחר לייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. הרחבת דרך רחוב דב ימיני ב-2.0 מ'.
3. שינויים בקווי בניין:
 - קו בניין קדמי לרחוב דב ימיני מ-5.0 מ' ל-3.0 מ' בשל הרחבה.
 - קו בניין לכיוון דרום מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'.
 - קו בניין אחורי לכיוון מערב מ-6.0 מ' ל-5.7 מ'.
 - 4. תוספת קומה מ-2 קומות ל-3 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	601
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	801

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	580	100
סה"כ	580	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.76	50.79	דרך מוצעת
91.24	529.07	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
100	579.86	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. מסחר סיטונאי וקמעונאי לסוגיו, שירותי משרדים, קופ"ח, דואר, הסעדה וכו', ושימושים נוספים תואמים ובתנאי שלא יהוו מפגע סביבתי. 2. מבנים לצורכי חינוך (כדוגמת: גן ילדים), רווחה, דת, תרבות, בריאות וחירום. 3. תעסוקה: משרדים, אחסנה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	עפ"י חוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	64	338	78	260	529	801	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3	5.7	(3) 4	(2) 0	(1)	13.6	72	12	60	529	801	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3	5.7	(3) 4	(2) 0	(1)	6.8	36	8	28	529	801	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									51	601	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מס' הקומות: קומת קרקע + 2 קומות, סה"כ: 3 קומות.
- (2) לכיוון צפון.
- (3) לכיוון דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו, ובכפוף להסכמת מהנדס העיר.</p> <p>2. בשימוש גן ילדים תוקם גדר בנויה לרחוב עד גובה 1.8 מ' באישור אדריכל העיר.</p> <p>3. יותר בינוי בקו בניין 0 לחלקה 469 (מצד צפון).</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תינתן בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה ולשביעות רצון מהנדס העיר. הכניסות ושטחי החניה בהתאם למופיע בנספח הבינוי המצורף. הועדה המקומית ראשית לקבוע שינויים בכניסות הנ"ל במידה ושינויים אלה נדרשים ע"י המצב הקיים או במגרשים הגובלים.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>שימוש אשר יבקש להתווסף למבנה יידרש לאישור האגף לאיכות הסביבה העירוני.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. עריכת התצ"ר ע"ח וביוזמת היוזם/הבעלים. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היוזם.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.6 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה ה'תשכ"ה-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.</p> <p>2. השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>3. כל האמור בסעיף זה מתייחס להפקעה הנדרשת לצורך הרחבת הדרך בלבד.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.8 כתב שיפוי</p> <p>היוזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיוזם.</p>	<p>6.8</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לגן ילדים יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות נפת פ"ת.</p>	<p>6.9</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 5 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 410-0421974

שם התוכנית: הגן של יפעת- רח' ימיני 15 פ"ת

עורך התוכנית: דורון גולדוסר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	צפון- צידי	דרום- צידי	מזרח- קידמי	מערב- אחורי
			עיקרי	שרות																	
מסחר	---	580	70	348	418	72	---	---	---	---	---	2	---	0	4	5	6				

הערות:

תחשיב זכויות בניה (לפי פת/1213/ב7) $348 \text{ מ"ר} = (580 \times 60\%) +$