

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-1052257

פת/מק/1157/30 מינץ 16 פינת אילת 1



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית 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

התוכנית באה לקבוע קו בניין (לכוון צפון)-רחוב אילת, למבנה קיים בפועל, והרחבת רחוב וקביעת קו בניין ברחוב מינץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

פת/מק/1157/30 מינץ 16 פינת אילת 1

מספר התכנית 410-1052257

שטח התכנית 1.2 0.609 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (2), 62א (א) (4)

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	189731
קואורדינאטה Y	664781

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במפגש פינת רחוב מינץ 16 ורחוב איילת 1.

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	אילת	1	
פתח תקוה	מינץ בנימין	16	

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6388	מוסדר	חלק		4

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
פתח/ 207	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
24/05/1979		1527	2538	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/1002/ /11 א. הוראות תכנית פת/ /1002 /11 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/1002 /11 א
14/05/1992		3167	4004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/2000. הוראות תכנית פת/2000 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/2000
21/08/1958			617	תכנית מחליפה את תכנית פת/207 בתחום תכנית זו	החלפה	פת/207



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	למעט קווי בניין שהיו מחייבים	15: 05 31/08/2022	יצחק שפירא	30/06/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	09: 00 15/03/2022	גיל רוזנברג	02/03/2022	1	1: 100	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 02 28/07/2022	יצחק שפירא	28/07/2022	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	איילת ברקו			פתח תקוה	מינץ בנימין	16	050-7905239		sapir42002@walla.co.il
	פרטי	דרור ברקו			פתח תקוה	מינץ בנימין	16	054-3216230		sapir42002@walla.co.il
	פרטי	טליה מלמד			פתח תקוה	מינץ בנימין	16	050-4466055		amitm123@gmail.com
	פרטי	עמית מלמד			פתח תקוה	מינץ בנימין	16	050-4466055		amitm123@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איילת ברקו			פתח תקוה	מינץ בנימין	16	050-7905239		sapir42002@walla.co.il
פרטי	דרור ברקו			פתח תקוה	מינץ בנימין	16	054-3216230		sapir42002@walla.co.il

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	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@g mail.com
	מודד	בדיר מועאד	1426		כפר קאסם	כפר קאסם		050-4605002	03-5074901	badiermoad @gmail.com
אגרונים	אגרונים	גיל רוזנברג		רוזנברג איכות חיים	אור יהודה	הגליל	36			giluckly@sm ile.net.il



משרד החינוך
מונה הדפסה 21



משרד החינוך
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

שינוי קו בנין והרחבת דרך

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קו בניין לכוון רחוב מינץ 1.5 מ' עקב הרחבת דרך לפי סעיף 62א(א)4.

2. קביעת קו בניין לכוון רחוב אילת 3.0 מ' לפי סעיף 62א(א)4.

3. הרחבת דרך לכוון רחוב מינץ לפי סעיף 62א(א)2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
דרך מוצעת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	609	100
סה"כ	609	100

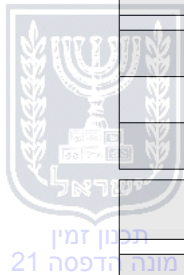
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	76.89	12.61
מגורים א'	532.63	87.39
סה"כ	609.52	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. עפ"י פת/2000
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, וכל המותר עפ"י חוק התכנון והבנייה
4.2.2	הוראות



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					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	532	101	מגורים א'	מגורים א'		
													77	701	דרך מוצעת	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
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ללא שינוי מתכניות מאושרות.
- (2) לכוון צפון רחוב אילת 3.0 מ'.
 לכוון דרום 3.0 מ'.
 לכוון מזרח רחוב מינוץ 1.5 מ'.
 לכוון מערב 3.0 מ'.
 קו בניין בין יח"ד : קו בניין אפס - קיר משותף.


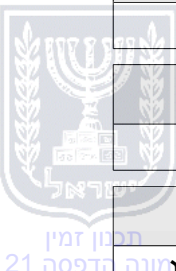
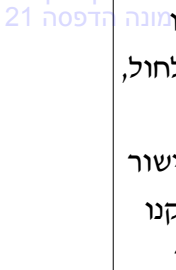



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>א. יש לבצע תיאום תשתיות עם הועדה המקומית - קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הנדרשות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת, תיעול, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ב. חזית קדמית תלווה את קו הרחוב.</p> <p>ג. פתחי אוורור קומות המרתף יופנו למקומות מתאימים ולא בולטים, כך שלא יפריעו ולא יפגעו במערך המגרש.</p> <p>ד. מרתפים לא יבלטו מגובה פני הקרקע הפונה לרחוב.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>א. החניה תינתן בתחומי המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>יש להבטיח קליטת מי הגשמים ממרזבים בתחום מגרש הבניה, מי הנגר מהמרזבים לא יופנו לכביש או לשטחים מרוצפים אלא לשטחי גינון וחילחול. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חילחול, אלא לביוב או למערכת השקיה בלבד.</p> <p>15% משטח המגרש הכולל יהיו מכוסים בחומר חדיר למים ושיפועי המגרש יובילו אליו. באישור מהנדס העיר, ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכו' אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ניתן לאפשר פתרון חלחול שונה. מערכת הניקוז תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון יתושים, ריחות ודומה.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט מיועדים לשימור</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 סטיה ניכרת</p> <p>כל תוספת יח"ד, קומות, שינוי קווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין הוראות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היום.</p> <p>אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט החלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה</p>	<p>6.8</p>

6.8	רישום שטחים ציבוריים
<p>התשכ"ה-1965.</p> <p>2. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 יופקעו עי הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.</p> <p>השטחים יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	

6.9	תנאים בהליך הרישוי
<p>א. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, בתיאום עם אדריכל העיר, על ידי הועדה המקומית, אישור תכנית פיתוח, אישור תכנית תנועה, אישור פקיד היערות ואישור איכות הסביבה, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. תכנית פיתוח אדריכלית תוגש בצירוף עם דו"ח הידרולוג עם פתרון של ניקוז נגר עילי, ותהיה כפופה לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. היתרי הבניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>	

6.10	כתב שיפוי
<p>היזום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה לו תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח- תקוה ו/או עיריית פתח תקוה בגין הכנת התכנית וביצועה.</p> <p>לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.</p>	

6.11	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק
-------------	---

6.12	הריסות ופינויים
<p>היתר בניה למימוש זכויות מכח תוכנית זו יכלול גם הריסת המבנה הקיים המסומן להריסה בכל שטח התוכנית ובשטחי הציבור כתנאי למימוש זכויות.</p> <p>השטחים הציבוריים ימסרו לידי הרשות כשהם נקיים מכל חפץ המקרקעין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש מידי
