

הוראות התכנית

תכנית מס' 410-1095611

הגדנ"ע - איחוד וחלוקה לרישום

מרכז

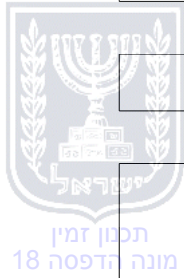
מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה רישום ברחוב הגדנ"ע, באמצעות אישור טבלת איחוד וחלוקה, קביעת זיקת הנאה למעבר, טיפול ותחזוקה בתשתיות. זכויות הבניה נותרות ללא שינוי ובהתאם לתכניות התקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדנ"ע - איחוד וחלוקה לרישום

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

410-1095611

מספר התכנית

4.768 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

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) (19)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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 190067

קואורדינאטה Y 664585

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת ברח' הגדנ"ע בפתח תקווה. בצד מערב, גובלת בשצ"פ, ממזרח, גובלת בדרך ציבורית - רח' סיני.

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	גדנ"ע	5	
פתח תקוה	גדנ"ע	6	
פתח תקוה	גדנ"ע	7	
פתח תקוה	גדנ"ע	4	
פתח תקוה	גדנ"ע	3	

שכונה שכונת אחדות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6388	מוסדר	חלק	502, 509, 553-554, 595	660

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

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
פת/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה. הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	4004	3167		14/05/1992
פת/ 6 /407	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 6 /407. הוראות תכנית פת/ 6 /407 תחולנה על תכנית זו.	4324	4239		10/08/1995
פת/ 2 /407	כפיפות	א. יעודי הקרקע יהיו לפי 2/407. ב. זכויות הבניה מופנות מפת 2/407 לתכנית המתאר	2206	1462		19/03/1976



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				יהודית פרלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יהודית פרלסון		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		6	04/12/2022	זיו גולדווסר	12: 48 08/12/2022	נספח הסבר לטבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	04/12/2022	זיו גולדווסר	12: 49 08/12/2022		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/06/2022	נטע פלדמן	15: 55 20/06/2022	תשריט מצב מאושר	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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	העליה השניה	1 א	03-9052612		doritm@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	העליה השניה	1 א	03-9052612		doritm@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
אדריכלית	עורך ראשי	יהודית פרלסון	28903752		רעננה	מכבי	52	052-6780064		judith@ir-va-em.com
אדריכלית	אדריכל	נטע פלדמן	23921542		טירת יהודה	(1)		054-9246261		netaviadf@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	זיו גולדווטר	1020		פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029		ziv@goldwasser.co.il
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832	לייפמן לאוניד	פתח תקוה	(2)		03-9310021		ll@llmoded.com

(1) כתובת: הרימון 267.

(2) כתובת: ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

אישור טבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לצורך רישום בעלויות.
קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר תשתיות, טיפול ותחזוקה בתשתיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעי' 62. א א (1) לחוק.
2. קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה לפי סעי' 62.א.א. (19) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	15, 3
מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח ציבורי פתוח	13
דרך מאושרת	14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	14
זיקת הנאה	מגורים ב'	15
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	13
קו ניקוז	דרך מאושרת	14
קו ניקוז	מגורים ב'	15
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	13
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	14
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	15, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	400.6	8.39
דרך מוצעת	117.7	2.46
מבנים ומוסדות ציבור	640	13.40
מגורים ב'	3,489	73.03
שטח ציבורי פתוח	130	2.72
סה"כ	4,777.3	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	517.98	10.87
מבנים ומוסדות ציבור	637.84	13.38
מגורים ב'	3,481.37	73.03
שטח ציבורי פתוח	129.95	2.73
סה"כ	4,767.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מבני מגורים ב. במבנים חדשים יותרו משרדים וסטודיו לבעלי מקצועות חופשיים, כחלק מדירת המגורים ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. במבנים קיימים יותר במסגרת שימוש חורג.
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה בשטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה, תישמר זיקת הנאה למעבר, טיפול ותחזוקה בתשתיות קיימות.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות בריכות שחיה ומתקני ספורט. ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים. ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים. ד. מוסדות בריאות. ה. מוסדות דת וסעד. ו. מגרשי ומתקני חניה. ז. בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי מבנה הציבור וכחלק בלתי נפרד מהבניין.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	נופש ונוי, גנים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות ורחובות ומבנים המשרתים מטרות אלה, שבילים להולכי רגל, רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים, חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה ומקלטים ציבוריים, בתי קפה, מסעדות וקיוסקים עפ"י תכנית מפורטת, שירותים ציבוריים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מיסעות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, וכל המותר על פי חוק התכנון והבניה.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	2392	15	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	1097	3	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	640	5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			130	13		שטח ציבורי פתוח
			518	14		דרך מאושרת

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:

זכויות הבניה נותרות ללא שינוי ובהתאם לתכניות התקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

אי התאמה בשטחים מדודים בין השטחים בתשריט החלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לצרכי רישום ובין השטחים בתכנית זו, לא ייחשב כסטייה ניכרת כמשמעה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק על היזם.

6.2**איחוד וחלוקה**

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ללא הסכמת הבעלים, שיירשמו בלשכת המקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק.

6.3**חניה**

פתרונות חניה יינתנו בהתאם לשימושים על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.4**ניהול מי נגר**

1. שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
2. קליטת מי נגר עילי תיעשה בשטח ציבורי פתוח במגרשים הסמוכים לצורך העשרת מי תהום ע"י חלחול טבעי או מתקני החדרה.
3. אמצעי ניהול הנגר ייקבעו על פי דוח הידרולוג עם הוכחת עמידה ביעד, כתנאי למתן היתר וייטמעו בתכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס מח' תעול.

6.5**זיקת הנאה**

תירשם בפנקס המקרקעין זיקת מעבר לעירייה ומי מטעמה לצורך הטיפול והתחזוקה בקו התיעול, עומק הפרוזדור לתשתיות ורוחבו, ייקבעו בעת מתן היתר הבניה.

6.6**קווי תשתית**

1. היתרי הבניה יבטיחו שימור התשתית הקיימת ו/או העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום המתאים שיאושר עפ"י דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית ובתאום עם בעל התשתיות.
2. תכנון מפורט להטיית קו התיעול העובר דרך המגרש יהיה באישור מח' תיעול פ"ת.
3. העתקת כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.
4. ביטול קו תעול עירוני העובר בחלקה אך ורק לאחר ביצוע קו תעול עירוני חדש.
5. יש להתרחק עם קו בנין ב 2.00 מ' מקו תיעול עירוני העובר בחלקה.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הכנת תכנית פיתוח שתכלול תיאום פרטי תנועה, שבילים, קביעת מפלסי כניסה וכיו"ב לאישור אדריכל העיר.
2. תירשם בפנקס המקרקעין זיקת מעבר לעירייה ומי מטעמה לצורך הטיפול והתחזוקה בקו התיעול, עומק הפרוזדור לתשתיות ורוחבו, ייקבעו בעת מתן היתר הבניה.
3. תכנון מפורט להטיית קו התיעול העובר דרך המגרש יהיה באישור מח' תיעול פ"ת.
4. במקרים בהם השטח הזמין לחלחול הנגר העילי קטן מ 15%, הבקשה להיתר תכלול חו"ד הידרולוגית פרטנית עבור המגרש.
5. תנאי היתר בניה יהיה הצגת אמצעי ניהול נגר והוכחת עמידה ביעד באישור מהנדס הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה. הוראה זו היא מנחה בלבד.



זיו גולדווסר - כלכלן ושמאי מקרקעין
רח בוצרי 10 פתח-תקוה 4937548 טלפון 052-3812909 פקס 03-9327124

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לתכנית מפורטת 410-1095611 - הגדנ"ע													
מס' סידורי		נתיני מקרקעין					מצב נכס				מצב יוצא		
		שטח	שטח בתכנית	שטח החלקה הרשום	גוש			חלקה	שטח	ייעוד קרקע	שווי יחסי	מגרש תמורה	מגרש שטח
1		506	506	506	509	עיריית פתח תקוה	106	509	106	מגורים ב	685/1000	15	2392
		595	1944	1944	595	ק"ר קיימת לישראל ***	1930	595	1930	מגורים ב			
		660	304	4635	660	ק"ר קיימת לישראל **	279	660	279	מגורים ב			
		502	77	77	502	עיריית פתח תקוה	77	502	77	מגורים ב			
		553	1236	1236	553	שונים ***	1097	553	1097	מגורים ב	315/1000	3	130
2		554	710	710	554	עיריית פתח תקוה	105	553	130	שצ"פ		14	518
3							25	660		עיריית פ"ת		5	640
4							34	553		דר			
							70	554		דר			
							400	509		דר			
							14	595		דר			
							640	554		מבנים ומוסדות ציבור			
5		4777	4777	4777	4777		4777		4777				

חלקות 554 509 נרשמו עפ"י הפקעה לפי ס 19 לחוק המקרקעין
קיימת חכירה ל 49 שנים ע"ש עיריית פ"ת בחלקה 660**
א"ה פירוט בעלי זכויות בנוסח 1 בחלקה 553*
קיימת הפקעה לפי ס 19 לטובת עיריית פ"ת בחלקות 595 553***
תרשם זיקת הנאה לצורך טיפול ותחזוקה לקו התעוקל****

שם שמאי המקרקעין חתמת השמאי
מס רישיון

תאריך

15/12/22

1020

5/12/22

