

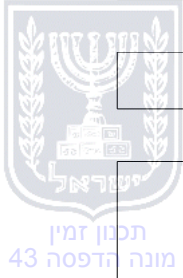
הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0619643

קיש 3 פתח תקווה

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקווה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת של 2 יח"ד בקומה רביעית.
סה"כ 8 יח"ד למבנה קיים ע"פ היתר מס': 2015331. מתאריך: 16.09.15



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	קיש 3 פתח תקווה
-----------	-----------	-----------------

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית	410-0619643
-------------	-------------

שטח התכנית	0.386 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (8)

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 תקווה
קואורדינאטה X	190269
קואורדינאטה Y	664889

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות : פתח תקווה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקווה	קיש	3	

אחדות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6388	מוסדר	חלק	31	

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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/1992	3167	4004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה. הוראות תכנית פת/ 2000 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 2000
30/04/1992	2958	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 ממשיכות לחול.	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			אור ישראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור ישראל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב למעט קווי בנין, יחיד וקומות שהיו מחויבים	13: 00 11/10/2020	אור ישראל	23/04/2020		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 58 08/12/2020	אור ישראל	08/12/2020	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 יעקוב			פתח תקווה	ישעיהו ישראל	2	054-6725215	04-9897986	ayelet@arad.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איילת יעקוב			פתח תקווה	ישעיהו ישראל	2		04-9897986	ayelet@arad.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איילת יעקוב			פתח תקווה	ישעיהו ישראל	2		04-9897986	ayelet@arad.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	אור ישראל	7685245	א.מ. אדריכלות והנדסה בע"מ	פתח תקווה	עוזר חיים	20	077-4151201	077-4151204	am.mizrach@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד ליפטמן	832		פתח תקווה	פרישמן דוד	1	03-9310021	077-4959820	limormandelboim@walla.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים	מגורים ג' - ע"פ מבא"ת

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת בניה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד מ-6 ל-8 לפי סעיף 62(א) 8.

2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62(א) 4.

הקטנת קו בניין מזרחי מ-5.00 מ' ל-2.20 מ'

הקטנת קו בניין דרומי מ-4.00 מ' ל-3.00 מ'

הקטנת קו בניין צפוני מ-4.00 מ' ל-0.00 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	386	100
סה"כ	386	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	389.84	100
סה"כ	389.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



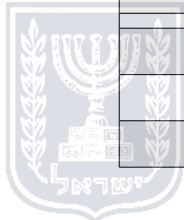
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	ע"פ פת/2000
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מערב	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
(6) 5	(5) 2.2	(4) 0	(3) 3	(2) 4	18.2	20.73	8	229.35	885.39			348.79 (1)	536.6	386	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

א. זכויות הבניה נגזרו לפי מגרש בגודל 386 מ"ר

*שטח עיקרי 110% = 424.6 מ"ר - לפי תב"ע פת/2000/14

* תוספת 75 מ"ר - לפי תב"ע פת/2000/14

* תוספת 37 מ"ר - חדרים על הגג.

סה"כ : 536.6 = 424.6 + 75 + 37 מ"ר

סה"כ עיקרי : 536.6 מ"ר.

הערה : בתכנית זו נכלל שטח חדר-גג-לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.

ב. קו בנין מזרחי 2.20 מ'.

קו בנין דרומי 3.00 מ'.

קו בנין צפוני 0.00 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות בהיקף 65% משטח עיקרי מתוקף החלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 200002 מתאריך 2.4.2012 ע"פ תקנה 13 לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992).

(2) 4 קומות מלאות על עמודים-ללא חדרים על הגג.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

(3) דרום.

(4) צפון.

(5) מזרח.

(6) מערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

הוראות בינוי
-תנאי להיתר בניה אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין.

6.2**חניה**

החניה תינתן בתחומי המגרש. מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה הקבוע בעת הוצאת היתר בניה.

6.3**איכות הסביבה**

תנאי להיתר בניה- אישור אגף לאיכות הסביבה.

6.4**סטיה ניכרת**

כל תוספת יח"ד, קומות, תוספת חדר על הגג, שינוי בקווי בניין וסגירת מרפסות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002

6.5**פיתוח סביבתי**

תנאי לתעודת גמר-אישור תכנית פיתוח עם שינויים לאישור מחלקת תיעול.
תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה באזורי החניה בקרבה לשטח הציבורי (מדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

6.6**תשתיות**

היתרי בניה יבטיחו העתקת תשתיות הדורשות העתקה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.7**כתב שיפוי**

היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הוועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. ולא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.8**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.9**טופוגרפיה/תוכנית מצבית**

אי התאמות בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים שבתכנית זו, לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע עד שלוש שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43