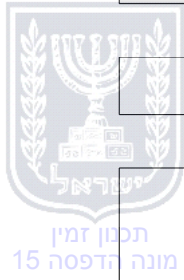


הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0387134

הוספת יח"ד וזכויות בנייה, מגרש 108 ג'לג'וליה, שד/17/1004



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
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

על השטח חלה תכנית שד/1004/1 זכויות הבניה המאושרות: 6 יח"ד, 105% בניה, 20 מ"ר שטחי שרות, 3 קומות על קרקע או 3 על עמודים. בשטח נבנו 2 יחידות מגורים בקומת העמודים בשטח נוסף של 180 מ"ר. בשטח קיים מבנה בן ארבע קומות, שתי יחידות דיור בכל קומה. התכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה ומספר יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הוספת יח"ד וזכויות בנייה, מגרש 108 ג'לג'וליה, שד/17/1004		
מספר התכנית	מספר התכנית	
417-0387134		
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
0.648 דונם		
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת		



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 דרום השרון

195894 קואורדינאטה X

673261 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ג'לג'וליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7508	מוסדר	חלק	136	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
108	שד/1004/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

קסם

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/08/2016	9317	7327	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 255. הוראות תכנית מח/ 255 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 255
01/09/1991	3632	3918	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1004/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/ 1004 / 1



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				מאמון עיסא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאמון עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			03/01/2016	מאמון עיסא	03/01/2016		כן
חניה	מחייב	1: 250		03/01/2016	מאמון עיסא	20/04/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/01/2016	מאמון עיסא	20/04/2016		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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	אדהם מזעל אלפקיר			גילג'וליה	(1)		050-9046465	050-9046465	m0509370798@gmail.com
	פרטי	לנדא עומר אלפקיר			גילג'וליה	(1)		050-9046465	050-9046465	m0509370798@gmail.com
	פרטי	מונא עומר חמד			גילג'וליה	(1)		050-9046465	050-9046465	m0509370798@gmail.com
	פרטי	לובנה עומר טביה			גילג'וליה	(1)		050-9046465	050-9046465	m0509370798@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדהם מזעל אלפקיר			גילג'וליה	(1)		050-9046465	050-9046465	
פרטי	לנדא עומר אלפקיר			גילג'וליה	(1)		050-9046465	050-9046465	
פרטי	מונא עומר חמד			גילג'וליה	(1)		050-9046465	050-9046465	
פרטי	לובנה עומר טביה			גילג'וליה	(1)		050-9046465	050-9046465	

(1) כתובת: רחוב ראשי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין		03-7632222	03-7632222	
חוכר		אדהם מזעל אלפקיר			גלגוליה	(1)		050-9046465	050-9046465	
חוכר		לנדא עומר אלפקיר			גלגוליה	(1)		050-9046465	050-9046465	
חוכר		מונא עומר חמד			גלגוליה	(1)		050-9046465	050-9046465	
חוכר		לובנה עומר טביה			גלגוליה	(1)		050-9046465	050-9046465	

(1) כתובת: רחוב ראשי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאמון עיסא	39306		כפר קאסם	א- סולטאני		03-9379073	03-9379073	m_easa9@yahoo.com
	מודד	ריאד עאסי	884		כפר ברא	כפר ברא		03-9021104	03-9021104	riad_asi@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הוספת יח"ד זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בנייה עיקריים.

2. הוספת יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	108

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	648	100
סה"כ	648	100

מצב מוצע

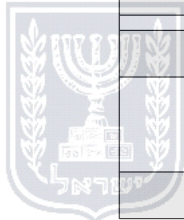
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	648.01	100
סה"כ	648.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים. שטחי שירות ומקומות חנייה
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	5	3	3	4	15	8	35			20	860	648	108	מגורים ב'
אחורי	5 (1)	3	3	4	15	8	35			20	860	648	108	מגורים ב'

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) רק עבור המבנה החורג, כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>א. שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית. - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום. - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל. - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה. - טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. - יש לתכנן את מערכות הביוב בהתאם לדרישות משרד הבראות בתחום רגיש מבחינה הידרולגית. - התכנית נמצאת ברדיוס מגן ג' של באר מים. היתרי בנייה בתחום התכנית מותנים בחוות דעת של לשכת הבריאות הנפתית של משרד הבריאות. <p>ב. איכות הסביבה:</p> <p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ג. תברואה:</p>	



איכות הסביבה	6.3
<p>יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים. ד. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן: - בתא שטח 108 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. - מרבי מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. - שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
היטל השבחה	6.5
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
הריסות ופינויים	6.6
מתן היתר בניה ומימוש זכויות הבניה יהיה מותנה בהריסת המבנים שנבנו ללא היתר.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

שילוני מתאר מס' שד/1004/1

10. טבלת אזוריים ושימושים

8			7	6	5	4	3	2	1	האזור
קני בניה מינימלי			מינימום רוחב חזית מגרש	בניני עזר כמ"ר	סה"כ % בניה	מס' יחידות דיור	מס' קומות	שטח לבניה או % בניה בקומה	שטח מגרש מינימלי	
עורף	צד	חזית								
5	3	5	18 או בהתאם לתשריט	16 מ"ר בתוך קו בניה בקומת קרקע	90%	3	3 על קרקע או 3 על עמודים	30% כולל מרפסת זיכר מדרגות	400	מגורים מגרשים מס' 1 - 50
5	3	5	20 או בהתאם לתשריט	20 מ"ר בתוך קו בניה בקומת קרקע	105%	6	3 על קרקע או 3 על עמודים	35%	650	מגורים מגרשים מס' 100 - 154
6	4	5	20 או בהתאם לתשריט	-----	80% או 90%	-----	2 או 3	30% או 40%	1000	מלאכה מגרשים מס' 250-257
6	4	5	25 או בהתאם לתשריט	----	105%	-----	3 על קרקע	35%	1000	מרכז אזרחי ומסחרי מס' 202
הכל בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית									בהתאם לתשריט	בניני צבור
תאסר כל בניה									בהתאם לתשריט	צבורי פתוח

