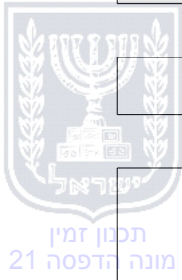


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0125708

שינוי יעוד למגורים ומסחר ותוספת זכויות למסחר, שד/15/1004



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/12/2017

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

16/09/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בשטח קיים מבנה בן שלוש קומות ועליה לגג הכוללת שני חדרים הבנויים מעל קומת המרתף המשמשת כממ"ד. התכנית עניינה אישור מבנה קיים על פי הקיים וקביעת הוראות וזכויות בנייה. בנוסף מבוקש לאשר חזית מסחרית בקומת קרקע ותוספת 20% שטח עיקרי למסחר.



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

שינוי יעוד למגורים ומסחר ותוספת זכויות למסחר, שד/

15/1004

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

417-0125708

מספר התכנית

0.649 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

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
קואורדינאטה X	195505
קואורדינאטה Y	673285

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונה המערבית בכניסת הכפר, והחזית שלו נמצאת על הכביש הראשי

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: גיליוליה

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גיליוליה	גיליוליה

שכונה מערבית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7508	מוסדר	חלק	135	

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

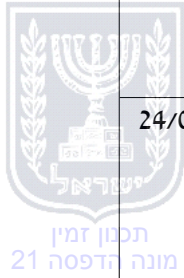
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

קסם



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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



## 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	רקע		1	20/12/2012	עיסא מאמון	29/12/2012	שד/1004/1	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	23/05/2018	עיסא מאמון	27/05/2018	נספח בינוי וחנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/01/2013	עיסא מאמון	12/04/2016	תשריט 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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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	שאהין חטיב		גילגוליה	גילגוליה	גילגוליה ) (1		03-9396148	03-9396148	
	פרטי	פרסאן סאלח		גילגוליה	גילגוליה	גילגוליה	44	03-9396148	03-9396148	
	פרטי	אברההים סוקי		גילגוליה	גילגוליה	גילגוליה	44	03-9396148	03-9396148	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גילגוליה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	אברההים סוקי		גילגוליה	גילגוליה	גילגוליה	44	03-9396148	03-9396148	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מ.מ.י		מ.מ.י	תל אביב- יפו	דרך בגין		03-7632222	03-7632222	

**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	כפר קאסם	א- סולטאני		03-9379073	03-9379073	m_easa9@yahoo.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	884	כפר ברא	כפר ברא	כפר ברא		03-9021104		riad_asi@walla.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
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

הוספת זכויות בניה למסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטח עיקרי למסחר.
2. הוספת שטחי שרות עיליים.
3. הגדלת התכסית ל- 50%.



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 ב'	109

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	109
להריסה	מגורים ב'	109

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	649	100
סה"כ	649	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	649	100
סה"כ	649	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים. מסחר. שטחי שירות ומקומות חנייה	
הוראות	4.1.2
מסחר	א
מסחר נלווה במגרש יותנה בקבלת אישור מהגורם הסביבתי הרלוונטי.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	שרות	עיקרי									
5	5	3	3	4	15	6	50	821	50	90	681	649	109	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	3	3				50	160	0	30	130	649	109	מסחר	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש ותותר חניה תפעולית מחוץ למגרש.</p>	
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>מתקני אשפה ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ושולבו בפיתוח בתאום עם אגף ההנדסה של הרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.3 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>סימון בתשריט : להריסה</b></p>	
<p>התנאי למתן היתרי הבניה וממוש זכויות הבניה יהיה הריסת המבנה/הגדר בפועל.</p>	
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. שפכים: - 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. - המגרש נמצא בתחום רדיוס מגן ג'. העברת קווי הביוב יותנה באישור משרד הבריאות. - תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו. ב. איכות הסביבה: - כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים. ג. תברואה: - יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים. ד. פסולת בניין: - יש להפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>	
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן: - בתא שטח 109 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל פינוי, 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, השהייתם</p>	



<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
<p>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>	
<b>עתיקות</b>	<b>6.6</b>
<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.  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.  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.  4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.  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>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<p>מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה.

טבלת אזוריים ושימושים 10. שינוי מתאר מס' שד/1004/1

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 מנימלי	
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 זיכרון 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

