

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0908160

הוספת שימוש למסחר - מגרש 88

מרכז

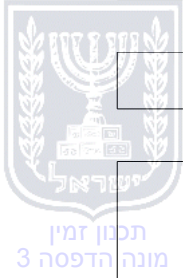
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

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 עניינה:

- הוספת שימוש למסחר בהקיף של 25% מסך שטחי הבניה המותרים (104 מ"ר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הוספת שימוש למסחר - מגרש 88

451-0908160

מספר התכנית

0.460 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (11)

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	קסם
קואורדינאטה X	195751
קואורדינאטה Y	672642

1.5.2 תיאור מקום

הכניסה הדרומית לישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גילגוליה - חלק מתחום הרשות: גילגוליה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלביארה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8895	מוסדר	חלק		10

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
ק/3036 / 1	88

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/01/2019	6080	8070	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3036 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 3036 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחסאן בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחסאן בדיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		23: 43 04/10/2020	אחסאן בדיר	04/10/2020	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		23: 42 04/10/2020	אחסאן בדיר	04/10/2020	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	אדיב ג'מיל סעאדה			גיליוליה	(1)		050-5550000	050-5550000	adibsaada@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 755, גיליוליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדיב ג'מיל סעאדה			גיליוליה	(1)		050-5550000	050-5550000	adibsaada@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 755, גיליוליה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם	(2)		050-4968114	050-4968114	yazed.b.86@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: ת.ד. 672, כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 שימוש למסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

המרת שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים למסחר ומשרדים בקומת קרקע עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

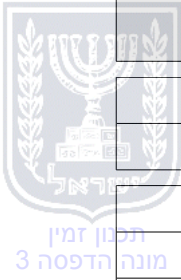
תאי שטח		יעוד
88		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
88	מגורים ג'	חזית מסחרית
88	מגורים ג'	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	460	אזור מגורים ג'
100	460	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	460.02	מגורים ג'
100	460.02	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
	א. מגורים. ב. מסחר בקומת קרקע. ג. שטחי שירות וחניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3 (2)	3 (2)	1	3 (1)	14	6.52	3	35	115	528	161	0	57	310	460	88	מגורים ג'	מגורים ג'
			1	3					119	0	0	15	104	460	88	מסחר	מגורים ג'



צידי-תכנון זמין
שמאלית הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
3 (2)	88	מגורים ג'	מגורים ג'	3 (2)	
	88	מסחר	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

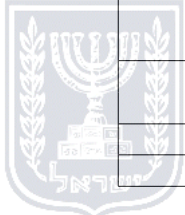
הערה ברמת הטבלה:

הערות והקלות:

- קווי בניין ואחוזי בנייה לבניינים הקיימים בהתאם לקיים,
- כל תוספת בנייה תהיה לפי קונטור הבניין הקיים או לפי הוראות לעיל.
- תותר בניית מרתף בקונטור הבנייה.
- בנוסף למבנה עזר מותר סככה למכונית עד 15 מ"ר בקו בניין צדדי 0.00 בהסכמת השכן, 1.50 לחזית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או 3 קומות על קומת עמודים.
- (2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. שפכים : - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת 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.</p> <p>ב. איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ג. ניקוז : יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ד. ביוב : מערכות הביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.</p>



6.2 איכות הסביבה	
<p>ה. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ו. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6.3 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.4 הריסות ופינויים	
תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המסומן להריסה כמסומן בתשריט.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.	
-----------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

לוח זכויות והוראות בנייה לתכנית ק/3036/1

קווי בניין	מספר יחידות דיור		גובה בניין במ'	מספר קומות	זכויות בנייה ב-%								תכסית	מספר בנינים במגרש	רוחב חזית מינימלי במ'	גודל המגרש במ"ר	שטח התכנית במ"ר	צבע	יעוד האיזור
					על קרקעי		תת קרקעי		סה"כ										
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
5	3	5 או לפי התשריט	14	3 או 3 על עמודים	15	90	-	-	15	90	35	1	לפי התשריט	- 400 599	80,470	כתום	מגורים ג'		
5	3	5 או לפי התשריט	14	3 או 3 על עמודים	15	105	-	-	15	105	40	2	לפי התשריט	600 ומעלה		כתום	מגורים ג'		
5	4	5		1	5	30	-	-	5	30	35	1	לפי התשריט	850 ומעלה	10,249	אפור	מסחר		
															11,726	חום	שב"צ		
															10,534	ירוק בהיר	שצ"פ		

לפי התשריט
הכל לפי תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית
לא תותר בו בנייה מלבד לשרותים ציבוריים, מקלט ציבורי, כשיתרת השטח ישמש לגינון, נטיעות ומגרשי משחק.

- הערות והקלות:
1. קווי בניין ואחוזי בנייה לבנינים הקיימים בהתאם לקיים.
 2. כל תוספת בנייה תהיה לפי קונטור הבניין הקיים או לפי הוראות לעיל.
 3. תותר בניית מרתף בקונטור הבנייה.
 4. בנוסף למבנה עזר מותר סככה למכונת עד 15 מ"ר בקו בניין צדדי 0.00 בהסכמת השכן, 1.50 לחזית.