

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0927020

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה

מרכז

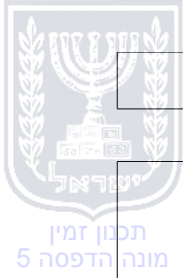
מחוז

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 :

- איחוד וחלוקה למגרשים 1/19 ו- 1/29 לשלושה מגרשים נפרדים בהסכמת הבעלים. במסגרת התכנית מבוקש לשנות הוראות בדבר גודל שטח מגרש שניתן להקים עליו בניין.
- הוספת 150 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
- הוספת 3 יחידות דוור
- קביעת קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה

451-0927020

מספר התכנית

1.079 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (9), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	196009
קואורדינאטה Y	673063

1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית מערבית לבית ספר "אגיאלי"

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 דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	מוסדר	חלק		1

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
אפ/במ/ 39	1/29
אפ/במ/ 39	1/19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



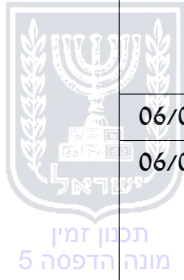
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/02/1997	1884	4487		כפיפות	ק / 39 / 1
06/02/1992	2028	3971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ במ/ 39 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ במ/ 39



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עסאף ריאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עסאף ריאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 51 04/12/2020	עסאף ריאן	04/12/2020	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
כן		23: 49 04/02/2021	עסאף ריאן	21/01/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		20: 47 04/12/2020	עסאף ריאן	03/12/2020	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	מלכה טאהא			גילגוליה	(1)		052-6823891	052-6823891	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כביש 166, בית 9, גילגוליה ת.ד. 351.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מלכה טאהא			גילגוליה	(1)		052-6823891	052-6823891	

(1) כתובת: כביש 166, בית 9, גילגוליה ת.ד. 351.

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
מהנדס	עורך ראשי	עסאף ריאן	103344		כפר ברא	(1)		03-9030253	03-9030253	assaf.hndsa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	א- סולטאני	12	03-9071446	03-9071446	madharisa@gmail.com

(1) כתובת: רח' ראשי, כפר ברא.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

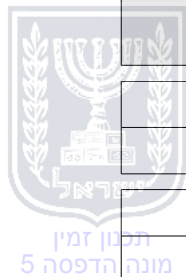
1. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק.
2. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
3. הגדלת תכסית הבניה והעברת שטחי בניה בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
4. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. הוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. קביעת שטח גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		129, 120, 119
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	119

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,079	אזור מגורים ג'
100	1,079	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,082.66	מגורים ב'
100	1,082.66	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים. שטחי שירות וחניה לכלי רכב.
4.1.2	הוראות



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	3	0	4 (1)	12	9	45	114	378	0	0	30	348	332	119	מגורים ב'	מגורים ב'	
(3) 3	(3) 3	0	4 (2)	12	7.67	64	112	433	0	0	30	403	388	120	מגורים ב'	מגורים ב'	
(3) 3	(3) 3	0	4 (2)	12	8.45	55	111	400	0	0	30	370	359	129	מגורים ב'	מגורים ב'	



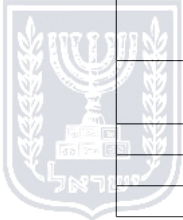
צידדי-תכנון זמין
שמאלית-הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין	
				קדמי	אחורי
4	119	מגורים ב'	מגורים ב'	4	3
4	120	מגורים ב'	מגורים ב'	4	(3) 3
4	129	מגורים ב'	מגורים ב'	4	(3) 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 קומות או 3 על קומת עמודים.

(2) כולל קומת עמודים מפולשת.

(3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.
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.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.</p> <p>- טופס גמר יינתן /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. פיתוח המגרש : 20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמחיה.</p> <p>ד. ניקוז : תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות א'1.</p> <p>הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p> <p>ה. מערכות ביוב : במידה ויתווספו מערכות ביוב, הם יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.</p> <p>ו. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ז. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

.7 ביצוע התכנית	.7
------------------------	-----------

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

טבלת הקצאה

טופס 2 עמ' 1

(תקנה 5)

לתכנית מספר: 451-927020



פרטי החלקות/המגרשים המוקצים								פרטי החלקות/המגרשים הקיימים													
מס' ד	מס' גוש	מס' חלקות/מחלקות	מס' מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	מס' זהות/תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	שטח החלקה/המגרש (במ"ר)	החלקים בבעלות (%)	חתימת הבעלים	מס' ד	מס' גוש	מס' חלקות/מחלקות	מס' מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	מס' זהות/תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	שטח החלקה/המגרש (במ"ר)	החלקים בבעלות (%)	חתימת הבעלים
1	7506	1	1/29	מגורים ג'	ואיל זוהדי טאהא	059430975	620	620	58		1	7506	1	1/19	מגורים ג'	מלכה זוהדי טאהא	055148258	359	359	100	
						313962953			21							גסאן אחמד טבייה					
						034852970			21							לובנה עומר טבייה					
2	7506	1	1/19	מגורים ג'	מלכה זוהדי טאהא	055148258	459	459	72		1	7506	1	1/19	מגורים ג'	מלכה זוהדי טאהא	055148258	388	388	50	
						313962953			14							גסאן אחמד טבייה					
						034852970			14							לובנה עומר טבייה					
						059430975					1	7506	1		מגורים ב'	ואיל זוהדי טאהא	059430975	332	332	100	
3																		1079	1079		
																		1079	1079		



תאריך

חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

מס' רישיון

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל

רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות





טבלת אזורית אפ/במ/39

הערות / הקלות	קודי בניין			בניין עזר	מקסימום שטח בניה בכ"ד או 2-3% לקומה	מספר יח' הדיור	מספר הקומות	רחוב הזית מינימלי	מינימום שטח המגרש במ"ר	העבר	תאריך	
	אתר	צדדי	חזית									
(1) קוולי בניה ואחוזים למבנים קיימים לפי הקיים.	5 מ'	3 מ'	לפי תשרים	30 מ"ר	30%	1 לקומה	3 או 3 על עמודים	18 מ' או לפי תשרים	400 עד 649	צהוב	מגורים ב'	
(2) מבני עזר יבנו בקומות עמודים מפרלטה נוסף לכך תתאפשר בטיח סככה למכוניות בשטח מקסימלי 15 מ"ר ובקו בנין צדדי 0 בהסכמת השכר, 1.5 מ' מחזית.	6 מ'	3 מ'	לפי תשרים	30 מ"ר	35%	2 לקומה	3 או 3 על עמודים	18 מ' או לפי התשרים	650 מ"ר ומעלה	צהוב	מגורים ג'	
(3) כל בניה חדשה לפי תוכנית זו.												
(4) מותרת יציאה לגב מעקה בגובה 1.3 מ' נוסף בגובה נוספת של 6 מ' לקו הבנין לחזית בניה עד 15% משטח המגרש ולא יותר מ- 30 מ"ר												
									744 מוצע	קיים 36 סכ"ה 780		מס' יחידות דיור -

99

הערה: (1) במגרשים פינתיים בין דרך לשביל כל קווי הבניין (לרבות צדדיים ואחוריים) נקבעים לפי הדרך בלבד. (2) במגרשים פינתיים בין שביל ושביל כל קווי הבניין והיו לפי השביל הארוך יותר.