

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
31-01-2011  
ג. ק. ב. ג.

**הוראות התוכנית**

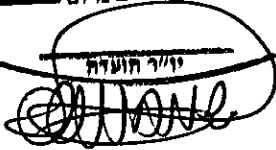
תוכנית מס' ק/מק/3523

שם תוכנית: אישור מצב קיים ותוספת שימוש למסחר

מחוז: המרכז  
מרחב תכנון מקומי: קסם  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" אישור תוכנית מס' ק/מק/3523 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2010005 מיום 11.10.10 יו"ר הועדה</p> 	
<p>אלי שמחון – יו"ר הועדה</p>	


--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית עניינה :

- אישור קו בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.
- העברת 15% מסך זכויות הבנייה ממגורים למסחר.
- העברת זכויות בנייה מקומה לקומה.
- הגדלתתכסית הבנייה ל 55%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

אישור מצב קיים ותוספת שימוש למסחר.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

0.550 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

• מלוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

3 מספר מהדורה בשלב

20.12.2010 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 4.11

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינאטה X	195660
		קואורדינאטה Y	673590
1.5.2	תיאור מקום	שכונה צפונית	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ. גילגוליה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	פתח תקווה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	גילגוליה
		שכונה	צפונית
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7508	• מוסדר	• חלק מהגוש		1

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/17/658	8

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/05/1973	1971	כל הוראות תוכנית המתאר ממ/1/658 חלות על תוכנית זו וכל ההוראות לשימוש האזורים מפורט בלוח האזורים המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.	• שינוי	ממ/885
13/04/1978	2430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/14/658 ממשיכות לחול.	• שינוי	ממ/17/658
25/05/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן אוריון.	• כפוף	תמ"א/2/4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודדה גילאל	23.04.2010	1	לוח זכויות לפי תוכנית תוכנית + נספח א' 14 לוח זכויות לפי + נספח ב' לוח זכויות לפי תוכנית ממ/658/17 תוכנית ממ/885	1:250	• מחייב	הוראות התוכנית
		עודדה גילאל	23.04.2010				• מחייב	תשריט התוכנית
		עודדה גילאל	23.04.2010	1		1:250	• מנחה	תרשים בינוי וחנייה (חלק מתשריט התוכנית)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר
			050-9125229		גילגוליה מיקוד 48850		רשות מקומית		3539381	סעד מוסטפא

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר
		050-9125229		גילגוליה מיקוד 48850		רשות מקומית		3539381	סעד מוסטפא

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר	מקצוע / תואר
		050-9125229		גילגוליה מיקוד 48850		רשות מקומית	3539381	סעד מוסטפא	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר
		052-2941759	039397533	גילגוליה		רשות מקומית	87522	56900632	עודה גילאל
		054-4443737	03-9396001	גילגוליה		רשות מקומית	926	23434483	עבד אלמעם גיוסי
									מנהלס
									מורה
									מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה בתשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

אישור מצב קיים והוספת שימוש למסחר

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- אישור קווי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.
- העברת 15% מסך זכויות הבניה של יעוד מגורים ליעוד מסחר.
- הגדלת תכסית הבניה ל- 55%.
- העברת זכויות בניה מקומה לקומה.
- קביעת הוראות בניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.550

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	74		74	0	מ"ר	מסחר
	421		74	495	מ"ר	מגורים
	3		0	3	מסי יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.





<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	יחידות דיור
<b>ב.</b>	שטחי שירות ומקומות חניה
<b>ג.</b>	מסחר בקומת קרקע בלבד
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	כל הוראות העיצוב והבינוי בתכנית ק/840/ב חלות על תכנית זו.
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	

**5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללי (%)	אחוזי בניה מסחר %	אחוזי בניה מגוריי %	שטח בניה במ"ר				שטח תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה	שטח שירות				
3	3 אר	3 אר	1.0 מ' או לפי תשרי ט	--	3	12	3	55	90	15	75	495	-	-	421	8	550	מגורים 'א'	חזית מסחרית
	3 אר	3 אר	ט												74				

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

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

**6.2. חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.

**6.3. הוראות בנושא איכות הסביבה****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.
- תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.

**ב. איכות הסביבה:**

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.

**ג. ניקוז:**

תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

**ד. תברואה:****ה. פסולת בניין:**

## 6.4. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

## 7. ביצוע התוכנית

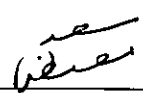
### 7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	


### 7.2 מימוש התוכנית

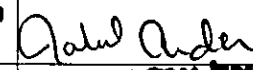
זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 20.12.2010	חתימה: 	שם: סעד מוסטפא עבדאללה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 3539381		תאגיד/שם רשות מקומית: גילגוליה	

תאריך: 20.12.2010	חתימה: 	שם: סעד מוסטפא עבדאללה	יזם בפועל
מספר תאגיד: 3539381		תאגיד:	

תאריך: 20.12.2010	חתימה: 	שם: סעד מוסטפא עבדאללה	בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד: 3539381		תאגיד:	

תאריך: 20.12.2010	חתימה: 	שם: עודה גילאל	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 56900632	גילאל עודה מהנדס בניין מ.ד. 57828	תאגיד:	

14

נסמך 17/658/ממ

תכניה מפורטת מס' 17/658/ממ

17/658/ממ

שנוי לתכניה מהאר מס' 14/658/ממ

15/10/68

א. מחוז המרכז

נפח פסגון

מועצה מקומית ג'ליל

ב. גבולות התכנית - כל תחום שיפוטה של המועצה המקומית.

ג. היוזם: מועצה מקומית ג'ליל

ד. המהכנן: מחלקת טכנית המרכז.

ה. מטרת התכנית: שינוי הוראות הבניה באזור מגורים ג' כמפורט להלן:  
אזור מגורים ג'

אורך חזית חזית מינימלי (במטר)	גודל מגרש מינימלי (במטר)	מירווחים (במטר)			מס' יחידות דיור מקסימלי למגרש	בניה * מקסימלית מותרת בכל הקומות	מס' קומות <u>מקסימום</u>	בניה מותרת בקומה (באחוזים)	גודל המגרש (במ"ר)
		אחורי	צדדי	חזית					
18 או לפי מצב קיים	400 ב"ר	5	3	לפי חריט	3 (1 לקומה)	90 %	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	30	649
20		6	3	לפי חריט	6 (2 לקומה)	105 %	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	35	650 ויותר

1. אחוזי הבניה כוללים שטח מרפסות, חדרי מדרגות וכו'.
2. שטחי הבניה מחושבים לפי שטח מגרש נטו (לאחר כל ההפרטות לצרכי צבור).
3. הוראות כלליות: כל ההוראות שבתכנית מס' 14/658/ממ חסרונה בחקפן למעט הסינוי המפורט לעיל.

מחלקת טכנית  
התכנון

חתימת המהכנן

חתימת היוזם

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה חש"ב-1965  
מחוז 5  
מרחב תכנון מקומי המרכז  
תכנית המרכז מס' 17/658/ממ  
הועדה המחוזית בישיבתה ה 38/3  
מיום 16.10.68 החליטה לתת חוקת  
לחברת ההגדרה לעיל.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
ת.ג.פ.ז  
תכנית מס' 17/658/ממ הוסלצה  
להפקדה בישיבה מס' 32/3  
סיום 10/11/1968

