

2

מתחום המחוז

5-9108

הוראות תכנית מתאר ק/3439
שינוי לתכנית אפ / 34 וממ/885

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"
25-07-2011
נתקבל

משרד הפנים
מחוז מרכז
27.07.2011
נתקבל
תיק מס'

חלק א

- 1. מרחב תכנון מקומי: קסם
- 2. מחוז: המרכז
- 3. נפה: פתח תקוה

חלק ב

- 5. מקום התוכנית: גילגוליה

תחום התוכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט אשר כולל משטחים לפי הפירוט הבא:

משרד הפנים מחוז המרכז
1965 (885/ממ/34) ת.ז. 035264069
אישור תכנית מס' ק/3439
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
מתאריך: 25/10/10

- גוש 7507 חלקה 5 מגרש (לפי תוכנית אפ/34) 5
- 6. שטח התוכנית: 0.978 ד"
- 7. היוזם: עודה עזיזה ת.ז. 035264069 ישוב גילגוליה
- 8. בעל הקרקע: מ.מ.י
- 9. עורך התוכנית: מהנדס עודה גילאל ת"ז 56900632 ישוב גילגוליה
ד"ר פהמי בשארה - אדר' ומתכנן ערים, ת.ז. 57552010, טירה 44915

10. מסמכי התכנית: 5 דפי הוראות התכנית תשריט הכולל:

- 1. תרשים התמצאות בקני"מ 1:25000 - (מנחה).
- 2. תרשים סביבה בקני"מ 1:2500 - (מנחה).
- 3. תרשים, מצב מאושר ומצב מוצע בקני"מ 1:250 - (מחייב).
- 4. חניה ובינוי בקני"מ 1:250 - (מנחה).

חלק ג

11. יחס לתוכניות אחרות: חלות הוראות תוכנית אפ/34, ממ/885 כל עוד אין סתירה בהוראות תוכנית זו.

12. תחולתם של מסמכי התכנית: הוראות תוכנית זו יחולו על השטח המותחם בכחול בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

- 13. מטרת התוכנית: 1. שינוי יעוד שטח מגורים ג' לדרך משולבת וש.צ.פ.
- 2. קביעת קווי בניין לבניינים הקיימים לפי מצב קיים.
- 3. קביעת קווי בניין לבניינים חדשים לפי מצב מוצע.
- 4. קביעת מספר הקומות ל-3 קומות.
- 5. קביעת מספר היחידות ל-6 יחידות בשני מבנים.
- 6. קביעת הוראות וזכויות בניה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
תכנית מפורטת מס' ק/3439
בישיבה מס' 2005/14.12.05
החלטת החליץ בפני המחוזית
להפקיד התוכנית
מנהל הועדה
יו"ר הועדה

14. לוח זכויות והוראות בנייה
מצב מאושר לפי
תוכנית אפ/34/א

זכויות בנייה	קומה	קוי הבניין		שטח המגרש במ"ר	צבע בתשריט	האיזור
		אחורי	צד			
שירות מ"ר	קומה	5	צד	978	צהוב	מגורים ג
15	קיק		3			
15	ק.א					
30	סה"כ					

15. לוח זכויות בנייה לתוכנית ק/3439

9		8	7	6	5		4		3	2	1
אחורי	קדמי	תכנית בניה	גובה מבנה מ'	מס' קומות	שטח בניה		חזית מגרש מיני'	שטח מגרש מיני'	צבע בתשריט	האיזור	
					סה"כ	שירות					
3 או לפי תשריט	0 או לפי תשריט	67%	12.60	3	200%	180%	כמסומן בתשריט	702	צהוב	מגורים ג'	
							לגיון בלבד	18	ירוק בהיר	ש.צ.פ.	
								258	פסים אלכסוניים	דרך משולבת	

- הערות והקלות:
1. קווי בניין ואחוזי בנייה לבניינים הקיימים יהיו בהתאם למצב קיים.
 2. בנייה בעתיד תהיה במסגרת קונטור הבנייה בתשריט.
 3. בשני המבנים יחד לא יהיו יותר מ-3 יחידות דיר לקומה.
 4. במבנה אחד לא יותר מ-3 יחידות דיר לקומה.
 5. בתחום המגרש ניתן לבנות שני מבנים.

חלק ז

16. תכליות

יעוד	סימון בתשריט	שימושים מותרים
מגורים ג	צהוב	בתי/דירות למגורים + שטחי שירות וחניה לכלי רכב
דרך משולבת		גישה ומעבר לכלי רכב
ש.צ.פ.	ירוק בהיר	לגינון בלבד לא יותר מעבר לכלי רכב

17. **חניה** : החניות יהיו בתחום המגרש ומספרם יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה".

18. **הוראות בנושא איכות הסביבה** :

א. שפכים :

1. איכות השפכים המותרים, המאסף המרכזי יהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
2. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורים למערכת הציבורית.
3. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים אל הקרקע, אל מערכות הניקוז, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.
4. היתרי בניה יותרו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל.
5. תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בבורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.
6. טופס גמר יינתן או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב להנ"ל.
7. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית במתקן טיפול אזורי.
8. בהוספת מערכות ביוב חדשות בשטח התכנית יש לתכנן בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית בנושא תכנון מערכות ביוב.

ב. **איכות הסביבה** : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה בכל שיידרש ע"י הרשויות. המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.

ג. **ניקוז** : ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום.

ד. **תברואה** : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.

19. **עתיקות** :

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי רשות העתיקות.

- ג. 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.
- ד. 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.
- ה. 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 מורכז.

20. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה :

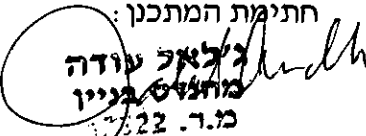
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך 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).

חלק ה

- 21. **היטל השבחה :** יוטל ויוגבה ע"י הועדה המקומית קסם.
- 22. **שלבי הביצוע :** 10 שנים מיום אישור התוכנית.
- 23. **מועד הביצוע :** מיד עם אישור התוכנית.
- 24. **הריסה :** לא לשחרר היתר בניה אלא לאחר הריסה מוקדמת כמסומן להריסה
- 25. **מי נגר עילי :** תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- 26. **פסולת בניין :** יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.
- 27. **תנאי למתן היתר בניה יהיה חסימה פיזית משני הכיוונים של הש.צ.פ.** למניעת מעבר כלי רכב אשר יהיה בצועו באחריות הרשות המקומית.


חלק ו

חתימות :

חתימת המתכנן :

ד"ר מהמי בשארה
אדריכל ומתכנן ערים
09-7936637 / 09-7939655

חתימת הבעל :

חתימת היוזם :



25/07/2011

עמוד 5 מתוך 5