

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/3554

שם תכנית: תוספת יחידת דגור, קומה רביעית נשינוי קווי בניין

הודעה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
30-12-2013

משרד הפנים
מחוז מרכז
31.12.2013
נתקבל
תיק מס'

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

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הודעה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
תכנית מפורטת מס' ק/3554
ביטולה מס' 2011003 מיום 25.05.11
נחלט להמליץ בפני המחוזית
להפקיד התוכנית
יגאל לחמני – יו"ר הועדה
בדיר מאגיד-מהנדס/מזכיר הועדה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

משרד הפנים
הודעה המחוזית החליטה ביום
2011.11.13 (8.108) (ק/3554)
התכנית לא קיבלה אישור השר
התכנית נקבעה טענה אישור השר
2014-01-22
יו"ר הועדה המחוזית
רות יוסף : הממונה על המחוז
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

על המגרש קיים מבנה מגורים המורכב מ-3 קומות. במסגרת תוכנית זו מבוקש להוסיף קומה רביעית הכוללת יחידת דיור נוספת.

בבניין יהיו 4 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| | | | |
|-----|--|--|----------------|
| 1.1 | שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | יפורסם ברשומות |
| | תוספת יחידת דיור, קומה רביעית ושינוי קווי בניין. | | |
| | ק/3554 | מספר התוכנית | |
| | 0.434 ד' | | |
| 1.2 | שטח התוכנית | | |
| | | שלב | |
| | | מהדורות | |
| | | מספר מהדורה בשלב 1 | |
| | | תאריך עדכון המהדורה | |
| | | סוג התוכנית | יפורסם ברשומות |
| 1.4 | סיווג התוכנית | סוג איחוד וחלוקה | |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| | | האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי | |
| | | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | |
| | | לפי סעיף בחוק | |
| | | היתרים או הרשאות | |

1.51.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם
- 196340 קואורדינאטה X
672975 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום גיליוליה – שכונה מזרחית
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.מ. גיליוליה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית גיליוליה שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7506 | • מוסדר | • חלק מהגוש | | 13 |

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| אפ/במ/ 39 | 13/10 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------------|
| לא רלוונטי |
|------------|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|--|--------------------|------------|
| אפ/במ/39 | • שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/במ/39 ממשיכות לחול. | 3971 | 06/02/1992 |
| תמ"א/2/4 | • כפוף | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן אוריון. | 4525 | 25/05/1997 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|---------------|------------|-------------------|---------------|--|-------|---------|--|
| | הועדה המחוזית | ריאן עסאף | 26/12/2013 | | 15 עמודים + נספח אי לוח זכויות לפי תוכנית אפ/במ/39 | לייר | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | הועדה המחוזית | ריאן עסאף | 26/12/2013 | | | 1:250 | • מחייב | תשריטת התוכנית |
| | הועדה המחוזית | ריאן עסאף | 26/12/2013 | | | | • מנחה | תוכנית בינוי וחניה (חלק מתשריטת התוכנית) |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולארי | פקס | דוא"ל | גוש/ חלקה (+) |
|--------------|----------------|-----------|-------------|---------------------------|-----------|----------------------|-------|---------|-----|-------|---------------|
| | סאלח עלא אלדין | 054842216 | | | | גילגוליה מיקוד 48850 | | | | | |

1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולארי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|-------------|---------------------------|-----------|----------------------|-------|---------|-----|-------|
| | סאלח עלא אלדין | 054842216 | | | | גילגוליה מיקוד 48850 | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולארי | פקס | דוא"ל |
|---------|--------------|----------------|-----------|--------------------------|-----------|----------------------|-------|---------|-----|-------|
| • בעלים | | סאלח עלא אלדין | 054842216 | | | גילגוליה מיקוד 48850 | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישיון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולארי | פקס | דוא"ל |
|-------------|--------------|----------------|-----------|-------------|--------------------------|-----------|---------|-----------|-------------|-----|-------|
| • עורך ראשי | מהנדס | ריאן עסאף | 027539303 | 103344 | כפר ברא | | ת.ד 444 | 039030253 | 050-7594024 | | |
| • מודד | מודד מוסמך | עאסי ריאד | 50931781 | 884 | כפר ברא | | כפר ברא | 039021104 | 052-2758312 | | |

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 |
|------|------------|
| לי"ר | לי"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**

תוספת אחוזי בנייה, יחידת דיור, קומה ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קווי בניין ואחוזי בניה של המבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.
- תוספת 280 מ"ר עיקרי זכויות בניה למגורים.
- תוספת יחידת דיור אחת.
- תוספת קומה רביעית.
- הגדלת תכסית הבניה ל- 50%.
- שינוי זכויות והוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.434 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאוסר | מצב מאוסר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 670 | 280 | 390 | מ"ר | מגורים |
| | | 4 | +1 | 3 | מסי יח"ד | |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | | תאי שטח | יעוד מגורים ב |
|----------------|--|--|--|---------|------------------|
| | | | | 10 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | ← | מצב מאושר | | |
|----------|-----|----------|---|-----------|-----|-----------|
| אחזים | מ"ר | יעוד | | אחזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 434 | מגורים ב | | 100 | 434 | מגורים ג' |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| |
|------------------------------|
| 4 יעודי קרקע ושימושים |
|------------------------------|

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | שם ייעוד: מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | יחידות דיור |
| ב. | שטחי שירות ומקומות חניה |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | כל הוראות העיצוב והבינוי בתכנית אפ/במ/39 חלות על תכנית זו. |
| ב. | |
| ג. | |

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (%) משטח תא (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' מגרש | יעוד |
|---------------|-----------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------|-----------------|-----------|--------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------|-------------------|-------|------------------------------|----------|-----------|
| | צידו- שמאלי | צידו- ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| כמסומן בתשריט | כמסומן בתשריט | כמסומן בתשריט | כמסומן בתשריט | -- | 4 | 15.00 | 4 | 50 | 191 | 830 | --- | --- | 160 | 670 | 434 | 10 | מגורים בי |

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 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.
- מערכות ביוב בשטח התוכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.
- טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות נפת נתניה בנושא.

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.

ג. ניקוז:

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלקים 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.

ד. תברואה:

ה. פסולת בניין:

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.4. הריסת מבנים.

תנאי למתן היתר בנייה – הריסת המסומן להריסה בתשריט.

6.5 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. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 10 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 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).

6.6 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 10.
 - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| | ל"ר | |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים

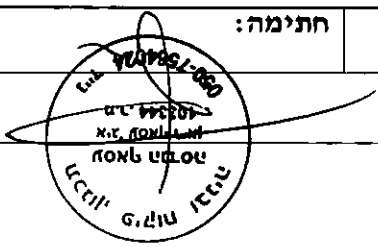
8. חתימות

| | | | |
|--------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------|
| מגיש התוכנית | שם: סאלח עלא אלדין | חתימה: | תאריך: 26/12/2013 |
| | תאגיד/שם רשות מקומית: גילגוליה | ת.ז.: 054842216 | |

| | | | |
|-----------|--------------------|-----------------|-------------------|
| יזם בפועל | שם: סאלח עלא אלדין | חתימה: | תאריך: 26/12/2013 |
| | תאגיד: | ת.ז.: 054842216 | |

| | | | |
|------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| בעלי עניין בקרקע | שם: סאלח עלא אלדין | חתימה: | תאריך: 26/12/2013 |
| | תאגיד: | ת.ז.: 054842216 | |

| | | | |
|--------------|---------------|-----------------|-------------------|
| עורך התוכנית | שם: ריאן עסאף | חתימה: | תאריך: 26/12/2013 |
| | תאגיד: | ת.ז.: 027539303 | |



טבלת אזוריים אפ/בח/39

| הקלות / הקלות | קווי בניין | | | כניסי עזר | מקסימום שטח בניה בכ"ר או ב-% לקומה | מספר יחידות דיור | מספר הקומות | רחוב הזית מינימלי | מינימום שטח המגרש במ"ר | הצב | האזור |
|---|------------|------|-----------|-----------|------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------------|------|--|
| | אחור | צדדי | חזית | | | | | | | | |
| (1) קווי בניה זאחוזים 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 ג' |
| (2) מבני עזר יבנו בקומות עמודים מפורשת נוסף לכך תאפשר בטיח סככה למכוניות בשטח מקסימלי 15 מ"ר ובה 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 זר. | | | | | | | | | | | צדדי פתוח בנדני ציבור שטח פרטי פתוח שטח ציבור |
| (4) מותרת יציאה לגג מעקה בגובה 1.3 מ' נוסף בנסיגה נוספת של 6 מ' לקו הבנין לחזית בניה עד 15% משטח המגרש ולא יותר מ- 30 מ"ר | | | | | | | | | | | ידיק - לא תאפשר כל הבניה תותר לפי תוכנית בנין והכל באישור הועדה המקומית. הבניה תותר לפי תוכנית בנין והכל באישור הועדה המקומית. הבניה תותר לפי תוכנית בנין והכל באישור הועדה המקומית. |
| | | | | | | | | | | | מס' יחידות דיור - קיים 36 סכ"ה 780 מוצע 744 |

20

הערה: (1) במגרשים פינתיים בין זרך לעביל כל קווי הבניין (להבדל צדדיים זאחוזיים) נקבעים לפי הדרך בלבד. (2) במגרשים פינתיים בין שביל ושביל כל קווי הבניין והיו לפי השביל הארוך יותר.