

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

<p><b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז</p>	<p><b>הוראות התוכנית</b></p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" 27-02-2014</p>
<p>10.03.2014</p>		<p>נתקבל תיק מס' 3519/ק</p>

**שם תכנית: שינוי הוראות זכויות הבניה.**

**מחוז: מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי: "קסם"**  
**סוג תוכנית: מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;"><b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</b> <b>הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</b></p> <p style="text-align: center;">תכנית מפורטת מס' 3519/ק</p> <p style="text-align: center;">כישיבה מס' 2010002 מיום 21.03.10</p> <p style="text-align: center;">נחלט להמליץ בפני המחוזית להפקיד בתוכנית</p> <p style="text-align: center;">מאגיד הועדה</p> </div> <p style="text-align: center;">סיגל לחמני - יו"ר הועדה מאגיד בדיר - מהנדס הועדה "קסם"</p>	<p style="text-align: center;">חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p style="text-align: center;">משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p style="text-align: center;">3519/ק (קסם) 08/02/14 לאשר את התוכנית</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נכבדה טעונה אישור השו"ת <input type="checkbox"/> התכנית נכבדה טעונה אישור השו"ת</p> <p style="text-align: center;">2014-04-07</p> <p style="text-align: center;">תאריך: _____ יו"ר הועדה המחוזית</p>
<p>רות יוסף : הממונה על מחוז מרכז וי"ר הועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מוגשת במטרה לאשר קווי בניין למבנה קיים בהתאם למצב הקיים, הגדלת אחוזי בניה ל- 75.21%, שינוי מספר יחידות הדיור מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד וקביעת הוראות בנייה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

יפורסם  
ברשומות

שינוי בהוראות וזכויות הבניה .

שם התכנית

**1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית**

ק/3519

מספר התכנית

0.809 ד'

**1.2 שטח התכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 26/12/2013

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התכנית**

יפורסם  
ברשומות

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

• ועדה מחוזית

ל"ד

לפי סעיף בחוק

• תכנית 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 התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי "קסס"**
  - קואורדינטה X 190/700
  - קואורדינטה Y 672/625
- 1.5.2 תיאור מקום 45850 גלג'וליה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית 45850 גלג'וליה
  - רשות מקומית
  - התייחסות לתחום הרשות
  - נפה
  - יישוב
  - שכונה
  - רחוב
  - מספר בית
- 1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית 45850 גלג'וליה
  - פתח תקווה
  - לי"ר
  - לי"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8895	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
41 א/פ	1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלבנטי
-----------

**1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25/3/93	4094	הוראות התכנית יחולו במידה ולא שונו בתכנית זו.	• שינוי	41/אפ ✓

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	לי"ר	15 עמודים	לי"ר	26/12/13	מוסטפא עיסא	ועדה מחוזית	לי"ר
תשריט התכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	26/12/13	מוסטפא עיסא	ועדה מחוזית	לי"ר
נספח חניה (כחלק מתשריט התכנית).	מנחה				26/12/13	מוסטפא עיסא	ועדה מחוזית	לי"ר

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.



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי בהוראות וזכויות הבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת 4 יח"ד במקום 2 יח"ד.
2. קביעת קווי בניין בהתאם למצב קיים.
3. קביעת אחוזי בניה בהתאם למצב קיים.
4. קביעת הוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התכנית – דונם 0.809

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		422.7	180	242.7	מ"ר	מגורים
		4	+2	2	מס' יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, למיכך 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 בתכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ך	1	מגורים א'
				2	שטח ציבורי פתוח

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
83.43	675	מגורים א'		100	809	מגורים חקלאיים
16.56	134	שטח ציבורי פתוח				

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

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<b>בינוי</b>
	כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד.
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>נסיעות וגינון בלבד.</b>
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	

### 5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/י (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		מס' תא שטח	גודל מגרש/י (מ"ר)
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת										
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	1	675	0	0	85	422.7	65	5.9	4	75.21	507.7	0	0	85	422.7
						15									
						3או לפי תשריט									
						3או לפי תשריט									
						3או לפי תשריט									

### 5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית אפ/41

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/י (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		מס' תא שטח	גודל מגרש/י (מ"ר)	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת										
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים חקלאיים		809	0	0	30	485	30	2.47		63.6	515	0	0	30	485
						2									
						3או לפי תשריט									
						3או לפי תשריט									
						5או לפי תשריט									

**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 ו/או 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.
- 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. פיתוח המגרש:**
- 20% משטח המגרש ישמר פנוי לגינון וצמחיה.
- ד. 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'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השתייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- ה. ביוב:**
- מערכות הביוב יותכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.
- ו. תברואה:**
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.
- ז. פסולת בניין:**
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.

**6.4 הוראות בנושא עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. 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.
4. 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.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מורכז.

**6.5 שמירה על עצים בוגרים**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup> 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 1.
  - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**6.6 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 413 (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 ליעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 1 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 10 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 413 (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).

<sup>1</sup> או בסיומן "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"  
 עמוד 13 מתוך 15

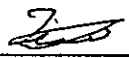
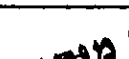

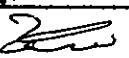

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיד אחרי אישורה .

**8. חתימות**

תאריך: 26/12/2013	חתימה: 	שם: יוסף אוסרופ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	X	תאגיד/שם רשות מקומית: גלגוליה.	
תאריך: 26/12/2013	חתימה: 	שם: עיסא מוסטפא	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה: 	תאגיד:	
<p><b>חתימת מוסטפא</b>  <b>מאגיד בנין</b>          רשיון 35733/כפר קמח</p>			
תאריך: 26/12/2013	חתימה: 	שם: יוסף אוסרופ	יזם בפועל
מספר תאגיד:	X	תאגיד:	
תאריך: 26/12/2013	חתימה: 	שם: יוסף אוסרופ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	X	תאגיד:	