

22521 פ

תכנית מס': 451-0105197 - שם התכנית: שינוי בהוראות ובזכויות בנייה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"  
30-09-2014  
בתק"ל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית



משרד הפנים מחוז מרכז	תכנית מס' 451-0105197
2.11.2014	שינוי בהוראות ובזכויות בנייה
נתקבל תיק מס'	

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
תכנית מפורטת מס' 451-0105197  
בישיבה מס' 2012006 מיום 23.09.12  
הוחלט לתמלוג בפני המחוזית  
להפקיד התוכנית  
י"ר הועדה  
מנהל הועדה

התכנית יושבה ב-15.08.14

451-0105197-154

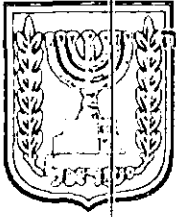
הועדה אישרה את תוכנית זו  
 הועדה אישרה את תוכנית זו

י"ר הועדה  
מנהל הועדה



## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתוכנית של איחוד וחלוקה מחדש של מגרש בין שני בעלים, בכך שיוצרו שני מגרשים האחד מסי 100 שבו יתבקש להוסיף שתי קומות מעל למותר בתוכנית המאושרת סך הכל 5 קומות מעל לקומת עמודים ומספר יחידות הדיור יגדל מ 3 יחידות ל 10 יחידות דיור תוך שינוי באחוזי בנייה ובתכנית הבנייה. במגרש השני שמספרו יהיה 101 מבקשים לאשר את המבנה הקיים על פי המצב הקיים ולהוסיף זכויות בנייה ולהגדיל את תכנית הבנייה. בשני המגרשים מבקשים לאשר שינוי בהוראות ובזכויות הבנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות ובזכויות בנייה
		מספר התכנית	451-0105197
1.2	שטח התכנית		0.995 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית



לפי סעיף בחוק  
לי"ר

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
		קואורדינטה X	196400
		קואורדינטה Y	672875

1.5.2 תיאור מקום בחלקה המזרחי של גלג'וליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גלג'וליה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גלג'וליה	גלג'וליה		

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	מוסדר	חלק		17, 20, 36

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/02/1992	2028	3971		שינוי	אפ/ במ/ 39



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עסאף ריאן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עסאף ריאן			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/12/2012	ריאן עסאף		29/12/2012		כן
חניה	מנחה	1:250	1	01/09/2012	ריאן עסאף		20/09/2014	תשריט חניה ובנוי	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1:250		07/08/2013	עבדאלמונעם גיוסי		07/08/2013	מסמך הקצאה לחלוקת השטח	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	20/09/2014	ריאן עסאף		20/09/2014	מצב מאושר	לא

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



מחוז ביהרשבה  
2007

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	והבה עראר			גילגוליה	גילגוליה		052-3603674		arar124@g mail.com

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
והבה עראר			גילגוליה	גילגוליה		052-3603674		arar124@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גאלב עודה			גילגוליה	גילגוליה		052-3371986	052-3371986	arar124@gmail.com
בעלים	והבה עראר			גילגוליה	גילגוליה		052-3603674		

**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	כפר ברא	1	03-9030253		assaf1750@w alla.com
מודד מוסמך	מודד	עבדאלמונעם ג'יוסי	926		גילגוליה	גילגוליה	1	03-9396001		abed1969@ne tvision.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי המצב הקיים בו קיים מגרש אחד ופיצולו לשני מגרשים, כך שבמגרש אחד לא יהיה שינוי במספר קומות ויחידות דיור, ובמגרש השני תהיה תוספת באחוזי בנייה ובמספר יחידות הדיור ובמספר הקומות בכך שיוקם מבנה בן 5 קומות מעל לקומת עמודים אשר תשמש כחנייה, ומספר יחידות הדיור יגדל ל 10 יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה מחדש למגרש בכך שיהיו שני מגרשים במקום מגרש אחד
- שינוי מספר יחידות הדיור במגרש 100 מ- 3 יח"ד ל- 10 יח"ד.
- תוספת באחוזי בנייה בשני המגרשים יחד מ 105% ל- 197%.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.995

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	13		+7	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,745		+700.25	1,044.75	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101,100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	101,100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	995	100
סה"כ	995	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,007.19	100
סה"כ	1,007.19	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**



מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
- מגורים. - שטחי שירות ומקומות חנייה	
הוראות	4.1.2
בינוי /או פיתוח	א
- ההוראות החלות על תכנית אפ/במ/39 ימשיכו לחול על תכנית זו.	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
קדמי												
(2) 1.9	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(1) 5	22.5	10	48	150	1225	569	100	מגורים ב'
(2) 5	(2) 1.85	(2) 3	(2) 3	2	12	3	50	64	520	426	101	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך הכל 5 קומות מעל לקומת עמודים.

(2) או לפי תשריט.



מנהל תכנון ופיקוח  
 יחידת תכנון 20

**6. הוראות נוספות .6**

6.1	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.2	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>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 תווית דעת מלשכת הבריאות נפת נתניה בנושא.</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. ניקוז : יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר 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.</p> <p>ד. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p>
6.3	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>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 :</p> <p>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.</p> <p>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</p>

<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>
	<p>חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 100,101 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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).</p>



<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה הינו העתקת עמוד החשמל הנמצא בתחומי הקו הכחול של התכנית.

<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מימוש התוכנית יהיה תוך שלוש שנים	
----------------------------------	--



8. חתימות

	תאריך: 30.9.14 חתימה: 	שם: והבה עראר שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	סוג:	שם:	שם ומספר תאגיד:
	תאריך: 30.9.14 חתימה: 	שם: והבה עראר שם ומספר תאגיד:	יזם
	סוג: בעלים	שם:	שם ומספר תאגיד:
	תאריך: 30.9.14 חתימה: 	שם: גאלב עודה שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	סוג: בעלים	שם: והבה עראר שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 30.9.14 חתימה: 	שם: עסאף ריאן שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
	סוג: עורך ראשי	שם:	שם ומספר תאגיד:

מספר רישוי  
 מבנייה 442/14  
 מ.ר. 442/14

טבלת אזוריים אפ/במ/39 23N-26/11/16

הפרדה / הקלות	קוי בניין			בניני עזר	מקסימום שטח בניה בכ"ד או כ-5 לקומה	מספר יח' הדיור	מספר הקומות	רחוב הזית מינימלי	פנימית שטח המגרש במ"ר	הצבע	האזור
	אחור	צדדי	חזית								
(1) קווי בניה זמניים למבנים קיימים לפי הקיים.	5 מ'	3 מ'	לפי חש"ט	30 מ"ר	30%	1 לקומה	3 או 3 על עמודים	18 מ' אר לפי חש"ט	400 עד 649	צהוב	מגורים ג'
(2) מכני עזר יבנו בקומות עמודים ספולטה נוסף לכך תתאפשר בניה סככה למבונות בשטח מקסימלי 15 מ"ר ובהיקף בנין צדדי 0 בהטמאת השכך, 1.5 מ' מהזית.	6 מ'	3 מ'	לפי חש"ט	30 מ"ר	35%	2 לקומה	3 או 3 על עמודים	18 מ' אר לפי חש"ט	650 מ"ר ומעלה	צהוב	מגורים ג'
(3) כל בניה חדשה לפי תוכנית זו.											צירובי פתוח
(4) מותרת יציאה לגג מעקה בגובה 1.3 מ' נוסף במסיגה נוספת של 6 מ' לקד הבנין לחזית בניה עד גובה 15 מטמח המגרש ולא יותר מ- 30 מ"ר											בניני ציבור
											שטח פרטי פתוח
											שטח הבורט
											מס' יחידות דיור - קיים 36 סכ"ח 780 מוצע 744

- לא תתאפשר כל בניה פרט למשקחות וכן לגדי והכל באישור הועדה המקומית.  
 - הבניה תותר לפי תוכנית בניה והכל באישור הועדה המקומית.  
 - הבניה תותר לפי תוכנית בניה והכל באישור הועדה המקומית.  
 - הבניה תותר לפי תוכנית בניה והכל באישור הועדה המקומית.

- הערה:  
 (1) במגרשים פינתיים בין דורך לשביל כל קוי הבניין (לרבות צדדים ואחוריים) נקבעים לפי הדרך בלבד.  
 (2) במגרשים פינתיים בין שביל ושביל כל קוי הבניין והיו לפי השביל הארוך יותר.