

תכנית מס' 451-0193318 - שם התכנית: הוספת שימוש למסחר ושינוי בקווי בניין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

31-12-2014

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0193318

הוספת שימוש למסחר ושינוי בקווי בניין

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

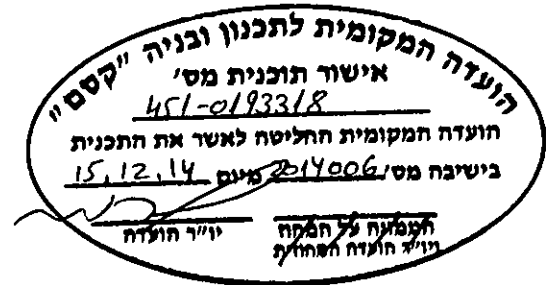
מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה העברת 15% משטחי בניה עיקריים משימוש מגורים לשימוש מסחרי בקומת קרקע ושינוי בקווי בניין, ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
הוספת שימוש למסחר ושינוי בקווי בניין

מספר התכנית 451-0193318

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.2 שטח התכנית 0.685 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מנייטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם

196051 קואורדינאטה X

673239 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גיליוליה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מפורטת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	מוסדר	חלק		2

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/ 1301	2/2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
אפ/ 1301	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 1301 ממשיכות לחול.	3217		30/06/1985



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יחיד



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אחסאן בדיר			תשריט מצב מוצע	כן
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	02/03/2014	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	02/03/2014		כן
חניה	מנחה	1:250	1	20/02/2014	אחסאן בדיר		13/12/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	20/02/2014	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	02/03/2014		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מזכר הדפסה 6

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גמאל ראבי			גילגוליה	רח 01	969	050-5218425	050-5218425	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גמאל ראבי			גילגוליה	רח 01	969	050-5218425	050-5218425	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גמאל ראבי			גילגוליה	רח 01	969	050-5218425	050-5218425	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מזכר הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	א שוהדא		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	עבד אלמונעם גיוסי	926		גילגוליה	רח 01	1	03-9396001		abed1969@netvision.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הוספת שימוש למסחר ושינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 15% שימוש למסחר בקומת קרקע ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.

אישור קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע.

אישור 56% תכסית לבניה.

העברת שטחי בניה עיקריים מקומה לקומה.

שינוי הוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.685

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	719	-108	611		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+108	108		

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

תאי שטח		יעוד
200		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
200	מגורים ב'	חזית מסחרית
200	מגורים ב'	קו בנין עילי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	685	100
	685	100
סה"כ		
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	685.42	100
	685.42	100
סה"כ		

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים.	
ב. מסחר בקומת קרקע.	
ג. שטחי שירות וחניה.	
הוראות	4.1.2

קרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
תכנון זמין מונה הדפסה 6	(3) 4	(3) 4	(3) 3	(3) 3	3	12	8.75	6	56	0	0	(2) 30	(1) 719	685	200	מגורים ומסחר	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) מתוכם 108 מ"ר לשימוש מסחרי בקומת קרקע..
- (2) ובהתאם להחלטת מליאה מיום 24/04/2013..
- (3) או כמסומן בתשריט..



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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

6.2

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. - 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 והפסקת מוחלטת בשימוש בורות סנייים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה. - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני. - בהוספת מערכות ביוב חדשות בשטח התכנית יש לתכנן בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית בנושא תכנון מערכות ביוב.
- 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. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים 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.
- תנאי להוצאת היתרי בניה ! אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- ד. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרידים וזיהומים.
- ה. פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.
- ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.

6.3

חיזוק מבנים, תמא / 38

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של 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

6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	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).
6.4	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 6	שם: גמאל ראבי שם ומספר תאגיד: 50664812	סוג:	תאריך: 18.12.14
	מגיש התכנית	חתימה:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 6	שם: גמאל ראבי שם ומספר תאגיד: 50664812	סוג:	תאריך: 18.12.14
	יזם	חתימה:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 6	שם: גמאל ראבי שם ומספר תאגיד: 50664812	סוג: בעלים	תאריך: 18.12.14
	בעל עניין בקרקע	חתימה:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 6	שם: אחסאן בדיר שם ומספר תאגיד: 26335141	סוג: עורך ראשי	תאריך: 25.12.14
	עורך התכנית	חתימה:	חתימה:

ד"ר אחסאן
 חתום על תכנית מס' 24995



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

13

2