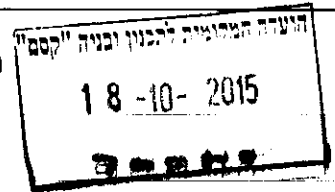


4023081

תכנית מס' 451-0316406 - שם התכנית: הוספת שימוש למסחר ושינוי בקווי בנין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



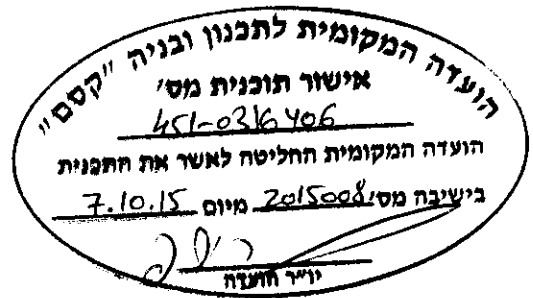
הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0316406

הוספת שימוש למסחר ושינוי בקווי בנין

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי קסם
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה:

- הוספת סה"כ 160 מ"ר שימוש למסחר בקומת קרקע.
- הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
- הוספת 380 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- הוספת 1 יח"ד סה"כ 4 יח"ד.
- העברת שטחי בניה בין הקומות מעל לקרקע.
- קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מוצע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת שימוש למסחר ושינוי בקווי בנין
		מספר התכנית	451-0316406
1.2	שטח התכנית		0.609 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	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינאטה X	196112
	קואורדינאטה Y	673218

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גילגוליה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	מוסדר	חלק		5-6

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/במ/39	6/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ במ/ 39	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ במ/ 39 ממשיכות לחול.	3971	2028	06/02/1992

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				עלא ראבי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			עלא ראבי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	18/04/2015	עלא ראבי	ועדה מחוזית	18/04/2015		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	18/04/2015	עלא ראבי		25/04/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/04/2015	עלא ראבי	ועדה מחוזית	25/04/2015	גליון: 1	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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עלאא ראבי			גילגוליה	(1)		052-6573420	03-6473055	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כביש 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלאא ראבי			גילגוליה	(1)		052-6573420	03-6473055	

(1) כתובת: כביש 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עלאא ראבי			גילגוליה	(1)		052-6573420	03-6473055	

(1) כתובת: כביש 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מחנדס	עורך ראשי	עלאא ראבי	13230110		גילגוליה	(1)		052-6573420	03-6473055	alosh.rabi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עבדאלמונעם גיוסי	926		גילגוליה	(2)		03-9396001	03-9396001	abed1969@netvision.net.il

(1) כתובת: כביש 1 בית 62, ת"ד 450.

(2) כתובת: רחוב ראשי.

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

הוספת שימוש למסחר
קביעת קווי בניין
הוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים
הוספת 1 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

המרת 137 מ"ר שטח עיקרי משימוש מגורים למטרת מסחר המהווה 25% מסך כל שטחי בניה מאושרים בקומת קרקע.
הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 380 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
הוספת 1 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד על המגרש.
קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
קביעת 60% תכסית בניה.
העברת שטחי בניה בין הקומות שמעל לקרקע.
קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+1	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	461		-87	548	מ"ר	מגורים (מ"ר)
548 שטח עיקרי למגורים + 50 מ"ר מבוקש - 137 מ"ר לטובת מסחר.	137		+137		מ"ר	מסחר (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'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
לחריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	609	100
סה"כ	609	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	610.52	100
סה"כ	610.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
	4.1.1
<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מסחר ומלאכה, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב).</p> <p>ד. מבנה חניה.</p> <p>ה. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>	
	4.1.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3	16	8.21	4	55	113	380	0	(2) 90	(1) 598	609	1	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 137 מ"ר למסחר בקומת קרקע..
- (2) מתוכם 23 מ"ר למסחר בקומת קרקע..
- (3) או כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	6.1
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	
6.2 איכות הסביבה	6.2
<p>א. שפכים : - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.</p> <p>- טופס גמר יינתן /או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</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. פיתוח המגרש : 20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמחיה.</p> <p>ד. ניקוז : תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות א'1. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p> <p>ה. מערכות ביוב : במידה ויתווספו מערכות ביוב, הם יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.</p> <p>ו. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ז. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>	

6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>במידה ובמגרש קיימים עצים בוגרים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעת מתן החיתר יסומנו עצים אלו בהיתר 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים אלו. 3. 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. 4. במידה ויש צורך להעתיק עצים אלו יש לתאם את ההעתקה

6.4	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.	
-----------------------------------	--

8. חתימות

שם: עלאא ראבי שם ומספר תאגיד: 203446182	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
שם: עלאא ראבי שם ומספר תאגיד: 203446182	סוג:	תאריך: חתימה:	יום
שם: עלאא ראבי שם ומספר תאגיד: 203446182	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: עלאא ראבי שם ומספר תאגיד: 203908322	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

טבלת אזורית אפ/כח/39

הערות / הקלות	קווי בניין			בניין עזר	סה"כ שטח שטח בניה בכ"ד או ב-2 לקומה	מספר יח' דיור	מספר הקומות	חורבן היקף מינימלי	מינימום שטח המגרש במ"ר	הצב	האזור	
	חזית	צדדי	אחור									
1) קווי בניה ואחוזים לתבנים קיימים לפי הקיים.	לפי תשרים	3 מ'	5 מ'	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 מפולסיה נוסף לכך תתאפשר בניית סככה למכוניות בשטח מקסימלי 25 מ"ר ובקו בנין צדדי 0 במטבח השכך, 1.5 מ' מחזית.	לפי תשרים	3 מ'	6 מ'	30 מ"ר	35%	2 לקומה	3 או 3 על עמודים	18 מ' או לפי המשרים	650 מ"ר ומעלה	צהוב	מגורים ג'	
3) כל בניה חדשה לפי תוכנית זו.												
4) מותרת יציאה לגב מעקה בגובה 1.3 מ' נוסף במסיגה נוספת של 6 מ' לקו הבנין לחזית בניה עד 15% משטח המגרש ולא יותר מ- 30 מ"ר												
									744 מוצע	קיים 36 סכ"ה 780		

- לא תתאפשר כל בניה פרט למסחקדות וכן לגרז והכל באישור הועדה המקומית.
 - 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.

- הערה:
- במגרשים פינתיים בין דרך לשביל כל קווי הבניין (להבות צדדים ואחוריים) נקבעים לפי הדרך בלבד.
 - במגרשים פינתיים בין שביל ושביל כל קווי הבניין והיו לפי השביל הארוך יותר.

מועד הפקת: 08/10/2015 00:51 - עמוד 16 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 5

תכנית מס' 451-0316406 - שם התכנית: הוספת שימוש למסחר ושיווי בקווי בנין