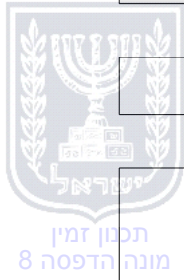


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0410472

אישור מבנים קיימים על פי הקיים וקביעת הוראות בניה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ענינה :

אישור מבנים קיימים בהתאם למצב הקיים ללא שינוי בסך כל שטחי הבנייה המותרים, וקביעת הוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אישור מבנים קיימים על פי הקיים וקביעת הוראות בניה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

451-0410472

מספר התכנית

0.977 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

קסם	מרחב תכנון מקומי
196049	קואורדינאטה X
672792	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרום מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גילגוליה - חלק מתחום הרשות: גילגוליה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה דרומית מזרחית לכפר גילגוליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	מוסדר	חלק		38

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ במ/ 39 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ במ/ 39



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פארוק גרה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פארוק גרה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	אפ/במ/39	14/03/2016	פארוק גרה	01/03/2016			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	חניה ובינוי	02/02/2018	פארוק גרה	02/02/2018	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	02/02/2018	פארוק גרה	02/02/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	שמסאלדין עראר			גילגוליה	(1)	6	03-9370751		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונה מזרחית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמסאלדין עראר			גילגוליה	(1)	6	03-9370751		

(1) כתובת : שכונה מזרחית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמסאלדין עראר			גילגוליה	(1)	6	03-9370751		

(1) כתובת : שכונה מזרחית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פארוק גרה		פארוק גרה	ג'ת	ג'ת		03-9370242		farokg@wall a.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	884		כפר ברא	כפר ברא	(1)	03-9021104		riad_asi@wal la.com

(1) כתובת : כפר ברא.





תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

אישור מבנים קיימים על פי הקיים וקביעת הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים ללא שינוי בסך כל שטחי הבנייה המותרים.
- הגדלת תכסית בניה ל- 45%.
- קביעת הוראות בניה.
- תוספת מבנה נפרד, סה"כ 2 מבנים בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	120

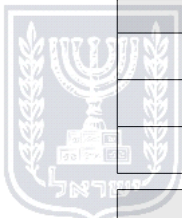
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	977	100
סה"כ	977	100

מצב מוצע

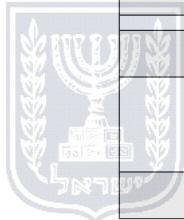
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	974.81	100
סה"כ	974.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- מגורים
	ב- שטחי שירות ומקומות חנייה
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד									
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת														
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי													
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	4	3 (1)	3 (2)	3 (3)	3 (4)	12	7.5	6	45			30	1025.85	799	120	מגורים	ב'	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

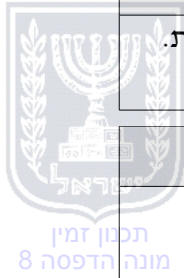
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 3 מעל לקומת עמודים.
- (2) או לפי תשריט.
- (3) 3 או לפי תשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>חניה</p>	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
<p>6.2</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א. שפכים :</p> <p>הביוב</p> <p>ב. איכות הסביבה :</p> <p>למניעת</p> <p>ג. ניקוז : לאפשר</p> <p>בתחומי</p> <p>חדיר</p> <p>המגרשים</p> <p>ד. תברואה : וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין : לתקנה</p>	<p>- 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 ו/או אל מי תיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</p> <p>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון בהתאם לנ"ל.</p> <p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר (כגון : חצץ, חלקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> <p>יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם</p> <p>16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>





6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<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 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>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 לייעודו החדש של המבנה.</p>

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

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

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

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

תוך 5 שנים מאישורה



טבלת אזורית אפ/במ/39 נ-2 מ/א/2016

הקלות / הקלות	קוד בניין			בניין עזר	מקסימום שטח בניה בכ"ד או ב-2 לקומה	מספר יח' הדיור	מספר הקומות	רחוב הזית מרנימלי	מנימורט שטח המגרש במ"ר	הצב	האזור
	אתור	צדדי	חזית								
(1) קווי בניה זמניים למבנים קיימים לפי הקיים.	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	30 מ"ר	30%	1 לקומה	3 או 3 על עמודים	18 מ' אר לפי תשריט	400 עד 649	צהוב	מגורים ג'
(2) מבני עזר לבנו בקומות עמודים מפולש נוסף לכך ותאפשר בניה סככה למכוניות בשטח מקסימלי 15 מ"ר ובקו בנין צדדי 0 בהסכמת השכר, 1.5 מ' מחזית.	6 מ'	3 מ'	לפי תשריט	30 מ"ר	35%	2 לקומה	3 או 3 על עמודים	18 מ' אר לפי התשריט	650 מ"ר ומעלה	צהוב	מגורים ג'
(3) כל בניה חדשה לפי תוכנית זו.											צדדית פתוח
(4) מותרת יציאה לגג 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											בניין צדדית
											שטח פרטי פתוח
											שטח צדדית
											מס' יחידות דיור -
									36 קיים 780 סכ"ה		
								מוצע 744			

לא תתאפשר כל בניה פרט למשקאות וגן לבני 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:
- במגרשים פינתיים בין דרך לשביל כל קוד הבניין (לרבות צדדים ואחוריים) נקבעים לפי הדרך בלבד.
 - במגרשים פינתיים בין שביל ושביל כל קוד הבניין והיו לפי השביל הארוך יותר.