

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 451-0530964

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

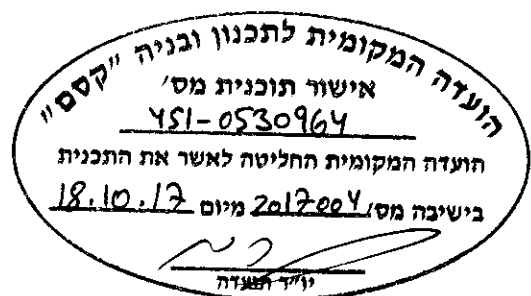
תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מועצה מקומית לתכנון ובניה
מجلس تخطيط المنطقة



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על החלק הדרומי בתכנית ק/3300. בשטח התכנית קיימים מלפני מספר שנים מבני מגורים ללא היתר הכוללים כ- 35 יחידות דיור שרובם מאוכלסות כיום. התכנית המוצעת עניינה התאמת גבולות המגרשים לגדרות הקיימים בשטח ככול שניתן, הסדרת מערכת הכבישים תוך התאמתה לכביש המחבר את התכנית עם התכנית ממערב, תכנית מס' אפ/במ/39. במסגרת התכנית מבקשים לצופף את המגרשים שמגודרים כ- מגור ב' על ידי הוספת קומות, יחידות דיור ושטחי בניה עיקריים ושירות בהיקף שמותר לאשר בסמכות מקומית. במסגרת התכנית מבקשים להעביר שטחי בניה ממגרשים למגרשים אחרים בהיקף שהשטח המותר לא יעלה על 50%. כמו כן מבקשים לשנות ולקבוע קווי בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

451-0530964

מספר התכנית

43.783 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 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית



תב
אזור

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינטה X	196435
	קואורדינטה Y	672731

1.5.2 תיאור מקום

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 מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספרי חלקות
בחלקן
23, 25-26, 29,
31, 36, 40-41

מספרי חלקות
בשלמותן
24

חלק / כל הגוש
חלק

סוג גוש
מוסדר

מספר גוש
7506

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
311 - 320, 451 - 467, 471 - 487, 632 - 635, 638, 641 -	ק/3300
672 - 671, 646	



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/ 3300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3300 ממשיכות לחול.	7397	1416	12/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מוסטפא עיסא			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		מוסטפא עיסא		תשריט מצב מוצע	כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	02/05/2017	מוסטפא עיסא	02/05/2017		כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		24	21/07/2017	עדאלה - עאידה ג'באלי	24/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	03/05/2017	מוסטפא עיסא	20/10/2017		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
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. גיליוליה	גיליוליה	(1)		03-9397493	03-9396069	halima-69@mail.co.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. גיליוליה	גיליוליה	(1)		03-9397493	03-9396069	halima-69@hotmail.co.il

(1) כתובת: רח' ראשי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

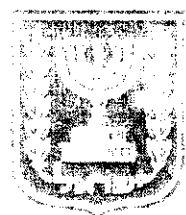


סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	
בעלים	ואסל ובעלים פרטיים אחרים עודה			גיליוליה	(2)		052-8194861	052-8194861	

(1) כתובת: תל אביב.

(2) כתובת: רח' 117.

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	מוסטפא עיסא	35733	עיסא מוסטפא	כפר קאסם	כפר קאסם)		03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@mail.com
שמאית	שמאי	עדאלה - עאידה ג'באלי	1132	הנדסה	טייבה	(2)		09-7992765	09-7991810	edh_jab@za.net.il
מהנדס	מודד	עבד אלמנעם ג'יוסי	926		גילגוליה	(3)		03-9396510	03-9396510	abedj1969@hotmail.com

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.

(2) כתובת: ת.ד. 86 - טייבה המשולש.

(3) כתובת: רח' 158/9 ת.ד. 132.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
הוספת שטחי בניה ויחידות דיור
קביעת ושינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית



איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
הוספת 1965 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 2820 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62 א (א) (16) לחוק.
הוספת 46 יחידות דיור עפ"י סעיף 62 א (א) (8) לחוק.
תוספת קומות בחלק מהמגרשים עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
העברת 1013 מ"ר שטחי בניה עיקריים מקומות תת קרקעיות למעל לקרקע עפ"י סעיף 62 א (א) (9) לחוק.
שינוי חלוקת שטחי הבניה בתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בייעוד קרקע לא יגדל ביותר מ- 50% עפ"י סעיף 62 א (א) (6) לחוק.
קביעת קווי בניין ושינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
קביעת גדרות ומבנים להריסה עפ"י סעיף 62 א (א) (19) לחוק.
קביעת הוראות בניה



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

43.783

שטח התכנית בדונם



הערות

סה"כ מוצע בתוכנית

שינוי (+/-)

מצב

ערך

סוג נתון כמותי

מתארי

ממורס

למצב המאושר *

מאושרי

מ"ר

מגורים (מ"ר)

248

+46

202

יח"ד

מגורים (יח"ד)

36,456

+1,965

34,491

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



תאי שטח

יעוד

602, 601

דרך ואו טיפול נופי

606, 605

דרך מאושרת

612 - 610

דרך מוצעת

593 - 551

מגורים ג'

669 - 663

שביל

5890, 5880, 5870, 5860, 5850, 5840

שטח פרטי פתוח

654 - 651

שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים

יעוד

סימון בתשריט

606, 605

דרך מאושרת

דרך /מסילה לביטול

589, 588, 586, 573 - 567, 562

מגורים ג'

דרך /מסילה לביטול

668 - 666

שביל

דרך /מסילה לביטול

5890

שטח פרטי פתוח

דרך /מסילה לביטול

606, 605

דרך מאושרת

להריסה

612, 610

דרך מוצעת

להריסה

,592, 583, 575 - 573, 566, 562, 559

מגורים ג'

להריסה

593



654

שטח ציבורי פתוח

להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

תכ
מיונה

אחוזים

מ"ר

יעוד

0.52

228

דרך ואו טיפול נופי

40.06

17,540

דרך מאושרת

17.10

7,485

מגורים ב'

36.23

15,861

מגורים ג'

1.92

840

שביל

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0	0	שטח פרטי פתוח שנכלל בשטח של ייעוד מגורים ב
4.18	1,829	שטח ציבורי פתוח
100	43,783	סה"כ



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.50	219.27	דרך ואו טיפול נופי
38.94	17,006.23	דרך מאושרת
1.40	613.66	דרך מוצעת
51.24	22,381.4	מגורים ג'
1.93	841.2	שביל
1.81	789.69	שטח פרטי פתוח
4.18	1,825.89	שטח ציבורי פתוח
100	43,677.34	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים דירות למגורים וחניה לרכבים.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים מיועד לנטיעות, גינון, מתקני משחק, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות בעיצוב גנני, מעבר למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, אזורי השהיה לגר עילי.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים מיועד לנטיעות ולגינון. לא תותר כל בנייה או חנייה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים א. תנועת הולכי רגל, אופניים, קטנועים, רכב קל, רכב שירות. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ג. חנייה.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים א. תנועת הולכי רגל, אופניים, קטנועים, רכב קל, רכב שירות. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ג. חנייה.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך ואו סימול נופי
4.6.1	שימושים א. תנועת הולכי רגל, אופניים. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ג. גינון.
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים א. תנועת הולכי רגל, רכב קל. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.7.2	הוראות





5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	תאי שטח	יעוד							
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	מגורים ג'	מגורים ג'					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
4	3	3	1	4	17	4	45	205	994	157	109	262	466	485	551	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	4	17	4	45	205	785	125	86	207	367	383	552	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	5	20	5	45	278	1139	52	125	332	630	409	553	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	5	20	5	45	278	1200	56	131	349	664	431	554	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	4	17	4	45	205	783	125	85	206	367	382	555	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	4	17	4	45	205	763	121	84	201	357	372	556	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	4	17	4	45	205	777	123	85	205	364	379	557	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	4	17	4	45	205	822	130	90	217	385	401	558	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	4	17	4	45	205	779	125	85	205	364	380	559	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	4	17	4	45	205	775	123	85	204	363	378	560	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	4	17	4	45	205	777	123	85	205	364	379	561	מגורים ג'	מגורים ג'
(1) 4	3	3	1	4	17	4	45	205	978	156	107	257	458	477	562	מגורים ג'	מגורים ג'
(5) 4	(4) 3	(3) 3	1	4	17	6	45	205	1232	195	135	325	577	601	563	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	4	17	4	45	205	1027	163	112	271	481	501	564	מגורים ג'	מגורים ג'
(7) 4	(7) 3	(7) 3	1	4	17	4	45	205	1082	172	118	285	507	528	565	מגורים ג'	מגורים ג'
(7) 4	(7) 3	(7) 3	1	4	17	4	45	172	796	100	90	218	388	462	566	מגורים ג'	מגורים ג'
4	(4) 3	(8) 3	1	4	17	4	45	205	810	129	89	213	379	395	567	מגורים ג'	מגורים ג'
4	(7) 3	(7) 3	1	4	17	4	45	205	1031	164	113	271	483	503	568	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	1	4	17	6	45	205	1511	240	166	398	707	737	569	מגורים ג'	מגורים ג'
(1) 4	(12) 3	(11) 3	1	(10) 5	20	18	60	319	3576	445	52	1014	2065	1120	570	מגורים ג'	מגורים ג'
4	(15) 3	(12) 3	1	4	17	4	60	205	1029	163	113	271	482	502	571	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	1	4	17	4	45	205	959	152	105	253	449	468	572	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	1	4	17	4	45	182	1149	197	124	298	530	631	573	מגורים ג'	מגורים ג'
(17) 4	(17) 3	(17) 3	1	4	17	4	55	182	933	160	101	242	430	513	574	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	5	20	5	45	280	1262	59	137	366	700	451	575	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	5	20	5	45	280	1200	55	131	348	666	429	576	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	5	20	5	45	279	1104	50	120	326	608	396	577	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	5	20	5	45	279	1092	50	119	323	600	391	578	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	5	20	5	45	279	1164	53	127	343	641	417	579	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	5	20	8	45	240	1695	71	212	508	904	706	580	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	5	20	5	45	279	1391	64	153	405	769	499	581	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	5	20	5	45	278	1401	65	155	407	774	504	582	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	3	1	5	20	8	45	285	2166	98	232	618	1218	761	583	מגורים ג'	מגורים ג'
(19) 6	3	3	1	4	17	8	45	281	1900	86	206	548	1060	(18) 675	584	מגורים ג'	מגורים ג'
(19) 6	3	3	1	4	17	8	45	282	1954	89	212	563	1090	(20) 694	585	מגורים ג'	מגורים ג'
(19) 6	3	3	1	4	17	8	45	280	1750	80	190	507	973	(21) 624	586	מגורים ג'	מגורים ג'
(19) 6	3	3	1	4	17	8	45	281	1790	81	195	516	998	(22) 636	587	מגורים ג'	מגורים ג'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי		
4	551	מגורים ג'	מגורים ג'
4	552	מגורים ג'	מגורים ג'
4	553	מגורים ג'	מגורים ג'
4	554	מגורים ג'	מגורים ג'
4	555	מגורים ג'	מגורים ג'
4	556	מגורים ג'	מגורים ג'
4	557	מגורים ג'	מגורים ג'
4	558	מגורים ג'	מגורים ג'
4	559	מגורים ג'	מגורים ג'
4	560	מגורים ג'	מגורים ג'
4	561	מגורים ג'	מגורים ג'
(2) 4	562	מגורים ג'	מגורים ג'
(6) 4	563	מגורים ג'	מגורים ג'
4	564	מגורים ג'	מגורים ג'
4	565	מגורים ג'	מגורים ג'
(7) 4	566	מגורים ג'	מגורים ג'
(9) 4	567	מגורים ג'	מגורים ג'
(7) 4	568	מגורים ג'	מגורים ג'
4	569	מגורים ג'	מגורים ג'
(14) 4	570	מגורים ג'	מגורים ג'
(14) 4	571	מגורים ג'	מגורים ג'
4	572	מגורים ג'	מגורים ג'
4	573	מגורים ג'	מגורים ג'
(17) 4	574	מגורים ג'	מגורים ג'
4	575	מגורים ג'	מגורים ג'
4	576	מגורים ג'	מגורים ג'
4	577	מגורים ג'	מגורים ג'
4	578	מגורים ג'	מגורים ג'
4	579	מגורים ג'	מגורים ג'
4	580	מגורים ג'	מגורים ג'
4	581	מגורים ג'	מגורים ג'
4	582	מגורים ג'	מגורים ג'
4	583	מגורים ג'	מגורים ג'
4	584	מגורים ג'	מגורים ג'
4	585	מגורים ג'	מגורים ג'
4	586	מגורים ג'	מגורים ג'
4	587	מגורים ג'	מגורים ג'
4	588	מגורים ג'	מגורים ג'
(13) 4	589	מגורים ג'	מגורים ג'
(5) 4	590	מגורים ג'	מגורים ג'
4	591	מגורים ג'	מגורים ג'
4	592	מגורים ג'	מגורים ג'
4	593	מגורים ג'	מגורים ג'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	651	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	652	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	653	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	654	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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 לסבלת זכויות והוראות בניה – מצב מתוע:

- (1) קדמי מזרחי.
- (2) קדמי דרומי.
- (3) קו בניין צדדי מערבי.
- (4) קו בניין צדדי דרומי.
- (5) קו בניין קדמי צפוני.
- (6) קו בניין קדמי מזרחי.
- (7) או כמסומן בתשריט.
- (8) קו בניין צדדי מזרחי.
- (9) קו בניין קדמי מערבי.
- (10) מבנה קיים בהתאם למצב הקיים.
- (11) קו בניין צדדי צפוני בהתאם למצב הקיים.
- (12) קו בניין צדדי מזרחי בהתאם למצב הקיים.
- (13) קו בניין קדמי דרומי.
- (14) קו בניין קדמי מערבי בהתאם למצב הקיים.
- (15) קו בניין צדדי דרומי בהתאם למצב הקיים.
- (16) קו בניין קדמי צפוני בהתאם למצב הקיים.
- (17) ואו כמסומן בתשריט.
- (18) שטח המגרש כולל שטח המגורים ושטח פרטי פתוח בתא שטח 5840.
- (19) קו בניין מצד מזרח.
- (20) שטח המגרש כולל שטח המגורים ושטח פרטי פתוח בתא שטח 5850.
- (21) שטח המגרש כולל שטח המגורים ושטח פרטי פתוח בתא שטח 5860.
- (22) שטח המגרש כולל שטח המגורים ושטח פרטי פתוח בתא שטח 5870.
- (23) שטח המגרש כולל שטח המגורים ושטח פרטי פתוח בתא שטח 5880.

(24) שטח המגרש כולל שטח המגורים ושטח פרטי פתוח בתא שטח 5890..

(25) קו בניין צדדי צפוני.



6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים לחיתר בניה



1. אישור הועדה המקומית לתכנון פתוח ותשתיות בקנה מידה 1:250 לכל שטח התכנית ומותאם עם תכנית פיתוח ותשתיות של תכנית שד/5/1004.
2. אישור הועדה המקומית לתכנון פיתוח בקנה מידה 1:100 למגרש נשוא ההיתר.
3. היתר הבנייה יציג את אפשרות המימוש ו/או המימוש העתידי של המספר המרבי של יחידות דיור המותרות בכל מגרש ומקומות החנייה, הנדרשים עבור יחידות אלה, בתחום המגרש.

6.2 קווי בנין

קו בניין לשימושים חנייה, מתקני משחק, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות עיצוב גנני, ומתקנים הנדסיים יהיה 110 מ' מדרך 6.

6.3 חשמל

- א. כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.
- ב. תינתן זכות מעבר להנחת תשתית חשמל ותקשורת דרך המגרשים.

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה



- א. שפכים : - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-מסד 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.
- מערכות ביוב בשטח התוכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.
- טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות נפת נתניה בנושא.



- 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 : יותרו 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'). 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. מערכת הניקוז והשתלבותה במערכת הניקוז העירונית, תבוצע עפ"י עקרונות נספח הניקוז בתכנית ק/3300.

	6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים. ה. בנייה ברדיוס מגן ב' של קידוח ג'לגוליה תאושר בכפוף לקבלת מסמך הנדסי המפרט את השיפור הנדרש במערכות הביוב הקיימות בסמיכות לקידוח (כולל מחוץ לתכנית) כולל ל"ז לביצוע האמור והתאמתו לדרישות משרד הבריאות.
	6.5 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 ישראלי ת"י 2413 (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).
	6.6 רישום שטחים ציבוריים המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. בתכנית באיחוד וחלוקה, המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לוועדה המקומית וירשמו שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
	6.7 היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
	6.8 הריסות ופינויים מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
	7. ביצוע התכנית 7.1 שלבי ביצוע 7.2 מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



יד. טבלת זכויות והוראות בנייה-מצב מוצע: 3300/7

קו בניין (מטר) (1° (2° (3°	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) (4°	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	שטחי בניה באחוזים				תאי שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	יעוד			
						מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה							
								עיקרי	שרות						
3	3	4	1	3	14	40	3	200%	10%	30%	64%	96%		390	מגורים ב'
3	3	4	1	3	14	40	6	200%	10%	30%	64%	96%		600	מגורים ב'
3	3	4	1	4	17	40	4	240%	10%	30%	72%	128%		390	מגורים ג'
3	3	4	1	4	17	40	6	240%	10%	30%	72%	128%		600	מגורים ג'
			1	1		5		5%				5%			שטח ציבורי פתוח

הערות:

- (1) הוראות למגרשים הכוללים שטח פרטי פתוח, כולל קווי בניה, ראה בסעיף יח' לחלו.
- (2) במגרשים פינתיים קו בניין אחורי יהיה 3 מ'.
- (3) קווי בניין במגרש 311 יחיו: קדמי-4 מ'; אחורי-3 מ'; צדדי-4 מ'; צדדי-6 מ'.
- קווי בניין במגרשים 312-314 יחיו: קדמי-4 מ'; אחורי-6 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-3 מ'.
- קווי בניין במגרש 315 יחיו: קדמי-4 מ'; אחורי-6 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-4 מ'.
- קווי בניין במגרשים 316 יחיו: קדמי-4 מ'; אחורי-4 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-4 מ'.
- קווי בניין במגרשים 320-317 יחיו: קדמי-4 מ'; אחורי-4 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-3 מ'.
- קווי בניין במגרשים 480-487 יחיו: קדמי-4 מ'; אחורי-4 מ'; צדדי-3 מ'; צדדי-3 מ'.
- (4) כולל גובה המעקה סביב לגג.

6/...

