

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0818385

שינוי הוראות בניה - מגרש 37/2

מרכז

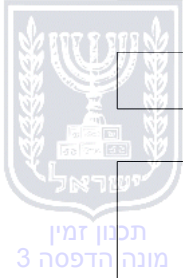
מחוז

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 עניינה :

- שינוי בקווי בניין כמסומן בתשריט
- תוספת 187 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
- הוספת 3 יח"ד, סה"כ יהיו מגרש 9 יח"ד.
- הגדלת התכסית המותרת לבניה ל- 55% והעברת שטחי בניה בין הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה - מגרש 37/2

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

451-0818385

מספר התכנית

0.935 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כןועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	196124
קואורדינאטה Y	673087

1.5.2 תיאור מקום

רחוב בית ספר תיכון

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

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	מוסדר	חלק		37-38

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/במ/39	37/2

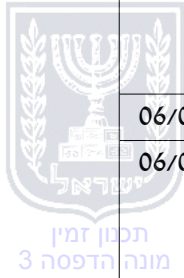
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
ק/ 39 / 1	כפיפות		4487	1884	06/02/1997
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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עלא ראבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עלא ראבי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	14/12/2019	עלא ראבי	23: 09 14/12/2019		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/12/2019	עלא ראבי	00: 31 17/12/2019		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	עמיד ראבי			גיליוליה	(1)		052-4132173	052-4132173	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כביש 166, גיליוליה ת.ד. 922.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמיד ראבי			גיליוליה	(1)		052-4132173	052-4132173	

(1) כתובת: כביש 166, גיליוליה ת.ד. 922.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	עלא ראבי	13230110		גיליוליה	(1)		03-6473055	03-6473055	ala@tamaup.com
מודד מוסמך	מודד	עבד אל מנעם ג'יוסי	926		גיליוליה	(2)		03-9396001	03-9396001	abed1969@hotmail.com

(1) כתובת: רח' 166 בית 11, ת"ד 450.

(2) כתובת: רחוב ראשי.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 בקווי בניין, תוספת שטחי בניה ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 3

1. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
2. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
3. הגדלת תכסית הבניה והעברת שטחי בניה בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
4. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. קביעת הוראות לעניין הריסת גדרות ובניינים עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	372	להריסה
מגורים ב'	372	קו בנין עילי

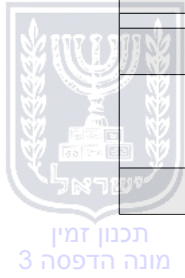
3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד
100	935	אזור מגורים ג'
100	935	סה"כ

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	925.63	מגורים ב'
100	925.63	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים. שטחי שירות וחניה לכלי רכב.
4.1.2	הוראות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי		
3 (1)	4 (1)	5 (1)	3	13	6.66	9	55	128	1199	0	0	30	1169	935	372	מגורים ב'	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (1)	372	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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.
- 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.
- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

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. פיתוח המגרש : 20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמחיה.

ד. ניקוז : תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השתייה, 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.
שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.

ה. מערכות ביוב : במידה ויתווספו מערכות ביוב, הם יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.

ו. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

ז. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

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

6.4 הריסות ופינויים	
תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות דיור בחלק הצפוני של המגרש הריסת המסומן להריסה על פי התשריט.	

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

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

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

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





טבלת אזורית אפ/במ/39

מס' יחידות דיור	הצבע	מינימום שטח המגרש במ"ר	רחוב חזית מינימלי	מספר הקומות	מספר יח' הדיור	מקסימום שטח בניה בכ"ד או כ-2% לקומה	בניין עזר	קרי בניין			הערות / הקלות
								חזית	צדדי	אחור	
מגורים ב'	צהוב	400 עד 649	18 מ' או לפי תשריט	3 או 3 על עמודים	1 לקומה	30%	30 מ"ר	לפי תשריט	3 מ'	5 מ'	(1) קווי בניה ואחוזים למבנים קיימים לפי הקיים.
מגורים ג'	צהוב	650 מ"ר ומעלה	18 מ' או לפי התשריט	3 או 3 על עמודים	2 לקומה	35%	30 מ"ר	לפי תשריט	3 מ'	6 מ'	(2) מבני עזר יבנו בקומות עמודים מפרטות נוסף לכך ותאפשר בטיח סככה למכוניות בשטח מקסימלי 15 מ"ר ובקרי בנין צדדי 0 בהסכמת השכר, 1.5 מ' מחזית.
ציבורי פתוח	ירוק	לא תתאפשר כל בניה פרט למשחקיות וגן לנדי והכל באישור הועדה המקומית.									
בניין ציבור	חום	הבניה תותר לפי תוכנית בנהי והכל באישור הועדה המקומית.									
שטח פרטי פתוח	ירוק	הבניה תותר לפי תוכנית בנהי והכל באישור הועדה המקומית.									
שטח ספורט	ירוק	הבניה תותר לפי תוכנית בנהי והכל באישור הועדה המקומית.									
מס' יחידות דיור -		קיים 36 סכ"ה 780	מוצע 744								
(3) כל בניה חדשה לפי תוכנית זו.											
(4) מותרת יציאה לגג מעקה בגובה 1.3 מ' נוסף בגמיגה נוספת של 6 מ' לקרי הבנין לחזית בניה עד 15% משטח המגרש ולא יותר מ - 30 מ"ר											

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