

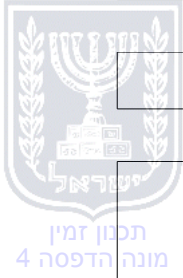
הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0839852

הוספת שימוש למסחר - מגרש 162

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	קסם
סוג תכנית	תכנית מפורטת

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:

- הוספת שימוש למסחר בהקיף של 25% מסך שטחי הבניה המותרים (108 מ"ר).
- הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
- שינוי בקוי בקווי
- הגדלת תכסית הבניה ל- 75% בקומת קרקע בלבד.
- קביעת סככה/גדר להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הוספת שימוש למסחר - מגרש 162

ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0839852

שטח התכנית 0.413 דונם

1.2

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 62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (9), 62 א (א) (4)

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	195480
קואורדינאטה Y	672610

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 162 בתכנית אלביארה

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

אלביארה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8895	מוסדר	חלק		19, 34

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
ק/3036 / 1	162

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
08/01/2019	6080	8070	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3036 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 3036 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחסאן בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחסאן בדיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16: 05 14/02/2020	אחסאן בדיר	14/02/2020	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		22: 50 10/03/2020	אחסאן בדיר	14/02/2020	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	ראמי מוסטפא סעיד			גילגוליה	(1)		03-9396059	03-9396743	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת חורשים ת.ד. 740, גילגוליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראמי מוסטפא סעיד			גילגוליה	(1)		03-9396059	03-9396743	

(1) כתובת: צומת חורשים ת.ד. 740, גילגוליה.

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
ה. בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	עבד אל מנעם ג'יוסי	926		גילגוליה	גילגוליה		03-9396001	03-9396001	abed1969@hotmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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, הוספת שטחי בניה, שינוי בקוי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. המרת שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים למסחר ומשרדים בקומת קרקע עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.
2. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק.
3. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. הגדלת תכסית הבניה והעברת שטחי בניה בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
5. קביעת הוראות לעניין הריסת גדרות ובניינים עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

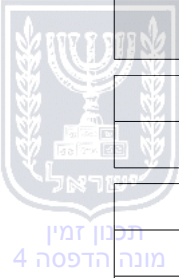
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

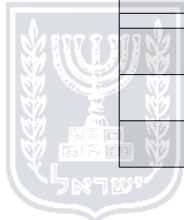
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	413	אזור מגורים ג'
100	413	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	412.77	מגורים ב'
100	412.77	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3 (3)	0 (2)	1	3	14	7.26	3 (1) 75	126	521	145	0	47	329	413	162	מגורים ב'	מגורים ב'
							26	108			15	93	413	162	מסחר	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין
שמאלית-הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קדמי	אחורי
				3	0 (2)
	162	מגורים ב'	מגורים ב'		
	162	מסחר	מגורים ב'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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) בקומות קרקע בלבד.

(2) 3 בקומות מעל קומת קרקע.

(3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. שפכים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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. <p>ב. איכות הסביבה :</p> <p>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. ניקוז : לאפשר בתחומי המגרש.</p> <p>15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון :</p> <p>חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>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.</p> <p>ד. ביוב : בתחום</p> <p>מערכות הביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.</p>



6.2 איכות הסביבה	
<p>ה. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ו. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

6.4 הריסות ופינויים	
תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המסומן להריסה כמסומן בתשריט.	

7. ביצוע התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית ק/3036/1

קווי בניין	מספר יחידות דיור		גובה בניין במ'	מספר קומות	זכויות בניה כ-%						תכנית	מספר בנינים במגרש	רוחב חזית מינימלי במ'	גודל המגרש במ"ר	שטח התכנית במ"ר	צבע	יעוד האזור
					על קרקעי		תת קרקעי		סה"כ								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	3	5 או לפי התשריט	14	3 או 3 על עמודים	15	90	-	-	15	90	35	1	לפי התשריט	400 - 599	80,470	כתום	מגורים ג'
5	3	5 או לפי התשריט	14	3 או 3 על עמודים	15	105	-	-	15	105	40	2	חפי התשריט	600 ומעלה		כתום	מגורים ג'
5	4	5		1	5	30	-	-	5	30	35	1	לפי התשריט	850 ומעלה	10,249	אפור	מסחר
													לפי התשריט	11,726	חום	שכ"צ	
													הכל לפי תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית				
													לא תותר בו בנייה מלבד לשרותים ציבוריים, מקלט ציבורי, כשיתרת השטח ישמש לגינון, נטיעות ומגרשי משחק.	10,534	ירוק בהיר	שצ"פ	

- הערות והקלות:
1. קווי בניין ואחוזי בנייה לבנינים הקיימים בהתאם לקיים,
 2. כל חוספת בנייה תהיה לפי קונטור הבניין הקיים או לפי הוראות לעיל.
 3. תותר בניית מרתף בקונטור הבנייה.
 4. כנוסף למבנה עזר מותר סככה למכונית עד 15 מ"ר בקו בניין צדדי 0.00 בהסכמת השכן, 1.50 לחזית.