

## הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0978585

שינוי הוראות בניה

מרכז

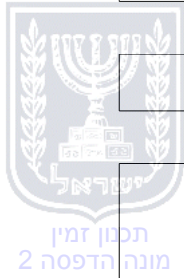
מחוז

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 עניינה שינוי הוראות בניה על ידי שינוי בקווי בניין והגדלת תכסית הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



|                        |           |                   |
|------------------------|-----------|-------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שינוי הוראות בניה |
|------------------------|-----------|-------------------|

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 451-0978585 |
|-------------|-------------|

|            |            |
|------------|------------|
| שטח התכנית | 0.402 דונם |
|------------|------------|

|              |            |              |
|--------------|------------|--------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
|--------------|------------|--------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (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 196393

קואורדינאטה Y 673239

**1.5.2 תיאור מקום**

מיקום התכנית בחום תכנית ק/18 צפונית לכביש הראשי

**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           |                     | 5                 |

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/18        | 5/4/1            |

**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      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ק/ 18             | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 18 ממשיכות לחול. | 4244               | 4948                    | 01/09/1994 |



**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                   | 06/05/2021  | עלא ראבי   | 00: 57 08/05/2021 |                | כן                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   | 1                   | 06/05/2021  | עלא ראבי   | 00: 57 08/05/2021 |                | 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 | עבדאלסלאם מוסטפא ראבי |            |          | גיליוליה | (1)  |     | 03-9396419 | 03-9396419 |       |

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 | עבדאלסלאם מוסטפא ראבי |            |          | גיליוליה | (1)  |     | 03-9396419 | 03-9396419 |       |

(1) כתובת: כביש 1.

**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)      |     | 052-6573420 | 03-6473055 | alosh.rabi@gmail.com |
| מודד מוסמך  | מודד      | עבד אל מנעם ג'יוסי | 926        |          | גיליוליה | גיליוליה |     | 03-9396001  | 03-9396001 | abed1969@hotmail.com |

(1) כתובת: כביש 1 בית 62, ת"ד 450.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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 והגדלת תכסית הבניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת קווי בניין בהתאם למצב הקיים וכמסומן בתשריט עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.
2. העברת שטחי בניה בין הקומות והגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 9.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 2תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח        | סימון בתשריט |
|-----------|----------------|--------------|
| מגורים ב' | 541            | קו בנין עילי |
| יעוד      | תאי שטח כפופים | קו בנין עילי |
| מגורים ב' | 541            |              |

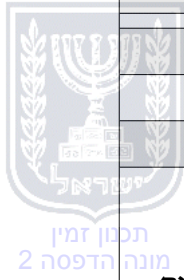
**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר      |     |        |
|----------------|-----|--------|
| יעוד           | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים ג' | 402 | 100    |
| סה"כ           | 402 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 404.16    | 100          |
| סה"כ      | 404.16    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                    |
|       | דירות מגורים                                                                                                                                                                                               |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                     |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>גדרות : תותר בניית גדר עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש ו- 1.20 מ' בחזית המגרש.</p> <p>במגרשים פינתיים תותר בנייה עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראייה.</p> |



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

| קו בנין<br>(מטר)     | מספר קומות |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                   |       |                      |     | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |
|----------------------|------------|--------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|----------------------|-----|-----------------------|---------|-----------|-----------|
|                      |            |                          |                                                   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       | גודל<br>מגרש<br>כללי |     |                       |         |           |           |
|                      |            |                          |                                                   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי |                      |     |                       |         |           |           |
| צידי-תכנון<br>שמאליה | צידי-ימני  | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת                           | 20                      | 12.43        | 5                       | 55                             | 169                   | 678   | 0                 | 0     | 75                   | 603 | 402                   | 541     | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3 (2)                | 3 (2)      | 0                        | 5 (1)                                             |                         |              |                         |                                |                       |       |                   |       |                      |     |                       |         |           |           |



תכנון זמין  
שואלני הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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

| קו בניה<br>(מטר) | תאי שטח    | שימוש | יעוד                   |
|------------------|------------|-------|------------------------|
|                  |            |       |                        |
| קדמי<br>5 (2)    | אחורי<br>3 | 541   | מגורים ב'<br>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) מעל או ללא קומת עמודים.

(2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**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 השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות א'.

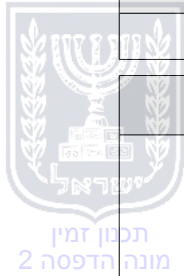
הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

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.



|                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>6.3 היטל השבחה</b>                                                  |  |
| הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>7. ביצוע התכנית</b> |  |
|------------------------|--|

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b> |  |
|-----------------------|--|

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>7.2 מימוש התכנית</b> |  |
|-------------------------|--|

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

三 四 五 六 七 八 九 十

[illegible]

| מדידת | צורה | שנים | מ"מ  | 16.0   | 5 קובות  | 1 לקובות | 30 לקובות  | לפרי  | 3.0 | 5.0 | (1) הבנין      |
|-------|------|------|------|--------|----------|----------|------------|-------|-----|-----|----------------|
| א     |      |      | 5225 | מ"מ    | על קובות | מ"מ      | מ"מ        | תשריט | מ"מ | מ"מ | הבהרה לפי המצב |
|       |      |      |      | המסומן | עמודים   | בית      | בכל הקובות | לכל   |     |     | הקיים כל צורה  |
|       | ✓    |      | ✓    | בבית   | ✓        |          | ✓          | ✓     | ✓   | ✓   | בעתיד, תהיה לפ |
|       |      |      |      | בבית   | ✓        |          | ✓          | ✓     | ✓   | ✓   | הוראות מבנית   |

|      |      |                   |                    |     |                   |
|------|------|-------------------|--------------------|-----|-------------------|
| 18.0 | 600  | מ-600             | 21 לקומה 35% לקומה | 5.0 | על המגרש          |
| מ"א  | 165% | סה"כ 10 סה"כ 165% | מ"א                | מ"א | המסומכים באזור    |
|      |      | לבנות             |                    |     | א" תורת בכת       |
| ✓    | ✓    | ✓                 | ✓                  | ✓   | שתי יחידות נפרדות |

|        |      |                                                  |                |
|--------|------|--------------------------------------------------|----------------|
| שטח    | חום  | הבנייה תהיה לפי תכנית בנ"ר ובאשרור הועדה המקומית | 3) ההשלמות שלא |
| לבנייה | תחום |                                                  | בהסכמה הדדית   |
| עברת   | במסג |                                                  | לפי איתור      |
|        | כה   |                                                  | וחלוקה מחדש    |
|        |      |                                                  | עפ"י סימן "ז"  |

[illegible]

שטחים אלו מיועדים לאחזקת כלכלית ואשר תדגיש לגביהם תכנית לאחזקת ולחלוקה בהסכמת בעלי אזור בלב הסכמות השטחים בקרקע ואלסגרי)