

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1119460

שינוי הוראות בניה - מגרש 405

מרכז

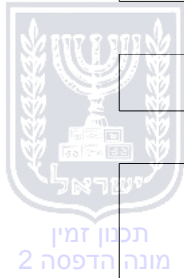
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

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 עיניינה :

- הוספת 84 מ"ר שטחי בניה עיקריים
- הוספת קומה והוספת יחידת דיור
- שינוי בקווי בניין
- הוספת 315 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות חניה
- העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל והגדלת תכסית הבניה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בניה - מגרש 405
ומספר התכנית		

מספר התכנית	451-1119460
-------------	-------------

שטח התכנית	0.420 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (8), 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 196256

קואורדינאטה Y 673730

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לשכונת "אלנופליה" בג'וליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'וליה - חלק מתחום הרשות: ג'וליה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון מזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7636	מוסדר	חלק	166	

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/ 3300	405

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	פרק	תאריך
ק/ 3300	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3300 ממשיכות לחול.	7397	1416		11/12/2016



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				כמאל בדיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		כמאל בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	26/07/2022	כמאל בדיר	12: 06 26/07/2022		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/07/2022	כמאל בדיר	17: 45 15/07/2022		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	עומר חיטיב			גיליוליה	גיליוליה		052-3603674		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עומר חיטיב			גיליוליה	גיליוליה		052-3603674		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולל קרקע בבעלות מדינה

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	כמאל בדיר	38934		כפר קאסם	(1)		03-9370403	03-9370403	kamal077@walla.com
מודד מוסמך	מודד	עבדאלמונעם גיוסי	926		גיליוליה	גיליוליה	1	03-9396001		abed1969@nevision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2735.

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 הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 2

1. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק
3. הוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. הוספת יחידת דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
5. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל והגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

תכנון 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 ג'	405	קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין עילי
מגורים ג'	405	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	420	100
סה"כ	420	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	419.23	100
סה"כ	419.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים מרתף לחניה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תתאפשר בנייה צמודת קרקע או בנייה מעל קומה מפולשת. תתאפשר בניית מרתף לצורך חניה בגבולות המגרש



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	מגורים ג'	405	420	748	302	0	357 (1)	1407	335	49	7	16.66	21	5 (2)	1	3	3



צידדי-תכנון זמין
שואלני הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
4 (3)	3	405	מגורים ג'		

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) לצורך פתרונות חניה.

(2) 5 קומות או 5 על קומה מפולשת.

(3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 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 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.

ב. איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').

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

ה. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה

16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה.

נספח זכויות – מצב מאושר לפי תכנית 451-1119460

תכנית מס' 451-1119460 – שינוי הוראות בניה – מגרש 405

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
4	5	3	3	4	17	4	40	1008	42	126	302	538	420	מגורים ג'



תורשואמ הינב תויוכז חפסנ 12:06:17 2

תכנית 451-1119460 26/07/2022 12:06:17 נספח זכויות בניה מאושרות

