

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0938845

החלפת שטחים



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 451-0938845

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 05/08/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הועדה המחוזית החליטה ביום :

05/09/2022

להפקיד את התכנית

25/04/2023

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה החלפת ושינוי ייעודי קרקע משצ"פ למגורים וממגורים לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית החלפת שטחים

מספר התכנית 451-0938845

1.2 שטח התכנית 1.193 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	196425
קואורדינאטה Y	673300

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפון מזרח ג'לג'וליה רח' 165.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'לג'וליה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה וג'יה עודה וחוסני עראר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	מוסדר	חלק		3-4

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	4/10
ק/52 ג	3/11

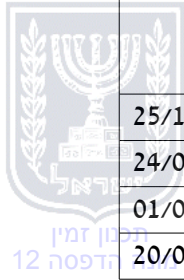
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/11/2021		1614	10014		החלפה	451-0945014
24/08/2016		9317	7327		כפיפות	מח/ 255
01/09/1994		4948	4244		החלפה	ק/ 18
20/07/1995		4104	4320		החלפה	ק/ 52 ג



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד עיסא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה	16: 44 13/12/2022	מחמוד עיסא	13/12/2022		1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח סקירת עיצים	10: 18 15/02/2023	אדיר אלווס	26/12/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	10: 10 15/02/2023	אדיר אלווס	26/12/2022	10	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		21: 04 02/01/2022	מחמוד עיסא	03/01/2021		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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		רשות מקומית גיליוליה	גיליוליה			03-9396791		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גיליוליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית גיליוליה	גיליוליה		(1)	03-9396791		

(1) כתובת: גיליוליה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מחמוד עיסא	87597		כפר קאסם		(1)	03-9071117		issamah63@gmail.com
יועץ נופי	סוקר עצים	אדיר אלווס			חגור	הנורית (2)	102			office@adir-nof.co.il
מודד	מודד	עבד אלמונעם גיוסי	926		גיליוליה		(3)			abed1969@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1504.

(2) כתובת: הנורית.

(3) כתובת: גיליוליה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

החלפה ושינוי ייעודי קרקע משצ"פ למגורים וממגורים לשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- החלפה ושינוי ייעודי קרקע משצ"פ למגורים וממגורים לשצ"פ
- 2- תוספת זכויות בנייה. וגם
- 3- סימון מבנים להריסה.
- 4- וקביעת קווי בניין.
- 5- קביעת הוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	302,301
שטח ציבורי פתוח	401,400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	302
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	302
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	302
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401,400
קו בנין עילי	מגורים ב'	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	403	33.78
שטח ציבורי פתוח	790	66.22
סה"כ	1,193	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	404.16	33.85
שטח ציבורי פתוח	789.71	66.15
סה"כ	1,193.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים מלווים למגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לנטיעות, גינון, מתקני משחק, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות ועיצוב גנני, מעבר למערכות תשתיות, מתקנים הנדסיים, אזור השהייה לנגר עילי.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	3	0 (1)	3 (1)	3	3	50			30	270	202	301	מגורים ב'	מגורים ב'			
3	3	0	3	3	3	50			30	270	201	302	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 לפי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>חניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניקוז</p> <p>ניקוז ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום. כמו כן יש להשאיר 20% משטח המגרש פנוי לניקוז מי נגר עילי ולא יותר בו ריצוף אלא גינון בלבד. הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א 1.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב</p> <p>שפכים: - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. - כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכת הניקוז ואו אל מי תהום. - היתרי בנייה יותנו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל. - טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. - ביצוע מערכות ביוב בהתאם להנחיות משרד הבריאות ברדיוס מגן.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתו תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 2. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 3. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	<p>6.4</p>



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הוצאת היתרי בנייה מותנת בהריסת מבנים במגרש 401.</p> <p>2. היתר הבנייה יכלול את מלוא הזכויות.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בנייה למגורים יהיה השלמת פיתוח השצ"פ לטובת הציבור בתא השטח המערבי והריסת הסככה בתחום השצ"פ המזרחי.</p>

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות.</p>

6.7	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>

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

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

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

5	שנים אחרי אישור התכנית.
---	-------------------------

