

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-1101039

שינוי הוראות בניה - מגרש 103

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 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים
- הוספת 65 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לחניה
- שינוי בקווי בניין
- הוספת יחידת דיור
- הגדלת תכסית הבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה - מגרש 103

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

451-1101039

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.500 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

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) (2), 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	195797
קואורדינאטה Y	672567

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש בפינת רחובות 2 ו-177 בשכונת 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		9

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	103

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 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
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			עסאף ריאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עסאף ריאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		02: 41 07/05/2023	עסאף ריאן	01/05/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		02: 29 07/05/2023	עסאף ריאן	20/04/2023	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	מוחמד חוסני אעראר			גילגוליה	גילגוליה		052-3603674		arar124@gmail.com
	פרטי	והבה עראר			גילגוליה	גילגוליה		052-3603674		arar124@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	והבה עראר			גילגוליה	גילגוליה		052-3603674		arar124@gmail.com
פרטי	מוחמד חוסני אעראר			גילגוליה	גילגוליה		052-3603674		arar124@gmail.com

**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	עסאף ריאן	103344		כפר ברא	(1)		03-9030253	03-9030253	assaf.hnsa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עבדאלמונעם גיוסי	926		גילגוליה	גילגוליה	1	03-9396001		abed1969@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' ראשי, כפר ברא.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

תוספת שטחי בניה, שינוי בקווי בניין ותוספת יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק.
2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.
3. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. הגדלת תכסית הבניה והעברת שטחי בניה בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	103
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	103

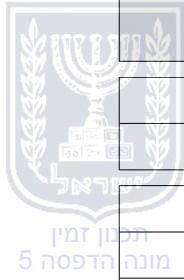
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	500	100
סה"כ	500	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	500.03	100
סה"כ	500.03	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5 (3)	3 (3)	1	3 (2)	14	8	4	60	163	815	240 (1)	0	75	500	500	103	מגורים ב'	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית-הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
5 (3)	103	מגורים ב'	מגורים ב'	3 (3)	3 (3)

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) לפתרונות חניה.

(2) 3 קומות או 3 על קומת עמודים.

(3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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.

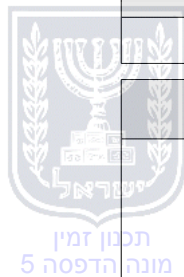
ב. איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

ג. ניקוז : יוותרו 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. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').

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.

ד. ביוב : מערכות הביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.

ה. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים



<b>6.2 איכות הסביבה</b>	<b>6.2</b>
וזיהומים.	



תכנתן זמין  
מונה הדפסה 5

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

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

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

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



תכנתן זמין  
מונה הדפסה 5



תכנתן זמין  
מונה הדפסה 5

## נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית ק/3036/1

## תכנית מס' 451-1101039 – שינוי הוראות בניה – מגרש 103

קדמי	אחורי	קווי בניין		מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	סה"כ	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				מס' יח"ד מירבי במגרש	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד קרקע
		צידו - שמלי	צידו - ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שטחי שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר					
								תת קרקעי	עילי	תת קרקעי	עילי				
5	5	3	3	1	3 או 3 על עמודים	35	700	מותר בניית מרתף בקונטור הבניה (175 מ"ר)	75	--	450	3	500	103	מגורים ג'