

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1217587

הוספת שימוש למסחר ושינוי הוראות בניה - חלקה 193



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 :

- המרת 254 מ"ר שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים לשימוש מסחרי
- הוספת 194 מ"ר שטחי בניה עיקריים
- הוספת 2 יחידות דיור, סה"כ 8 יח"ד במגרש
- הוספת קומה, סה"כ 4 קומות במגרש
- קביעת משטח מדרגות 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

הוספת שימוש למסחר ושינוי הוראות בניה - חלקה 193

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 451-1217587

1.2 שטח התכנית 0.968 דונם

1.4 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) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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	195908
קואורדינאטה Y	673335

1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית לאורך הכביש הראשי של גיליוליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גיליוליה - חלק מתחום הרשות: גיליוליה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7508	מוסדר	חלק	193	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
03/07/1988		2734	3569	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 658 / 17 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ 658 /17 / א
25/10/1987			3494	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 658 /22 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/ 658 /22
24/10/2002		257	5121		החלפה	ק/ מק/ 3302



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		23: 23 12/06/2023	עסאף ריאן	03/05/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		22: 17 03/05/2023	עסאף ריאן	02/05/2023	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	עווני חגלי (1)			גילגוליה			050-5374177	050-5374177	ashraf226@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 330, גילגוליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עווני חגלי			גילגוליה (1)			050-5374177	050-5374177	ashraf226@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 330, גילגוליה.

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	24995		כפר ברא	(1)		03-9030253	03-9030253	assf.hndsa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	(2)		03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com

(1) כתובת: רח' ראשי, כפר ברא.

(2) כתובת: רח' סולטאני 12.

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)(1) לחוק.
3. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. הוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
5. קביעת הוראות לעניין הריסת גדרות ובניינים עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.

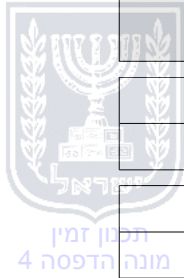
תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	193

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	193
להריסה	מגורים ב'	193
קו בנין עילי	מגורים ב'	193



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	968	100
סה"כ	968	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	972.95	100
סה"כ	972.95	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- דירות למגורים - מסחר
4.1.2	הוראות



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						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5		13	8.26	8	35	108	1046	0	0	90	956	968	193	מגורים ב'	מגורים ב'
		3.5									254	968	193	מסחר	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 5 (2)	193	מגורים ב'	מגורים ב'
	193	מסחר	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) כולל המסחר בחלק הקדמי לקומת קרקע.

(2) או כמסומן בתשריט.

(3) מסחר בקומת קרקע בחלק הקדמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p>	<p>6.1</p>
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	
<p>6.2 איכות הסביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>ג. ניקוז : ללאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').</p>	
<p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם 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 מערכות הביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.</p>	



6.2 איכות הסביבה	6.2
ה. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.	

6.3 הריסות ופינויים	6.3
תנאי להוצאת היתר לבניה מוצעת הריסת המסומן להריסה כמסומן בתשריט.	

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

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

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

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכניות אפ/22/658, אפ/17/658א
תכנית מס' 451-1217587 – שינוי הוראות בניה – חלקה 193

קדמי	אחורי	קווי בניין		מספר קומות		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				מס' יח"ד מירבי במגרש	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד קרקע	
		צידי - שמלי	צידי - ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ	שטחי שירות במ"ר		שטחי עיקרי במ"ר					
							תת קרקעי	עילי	תת קרקעי					עילי
5	5	3	3	--	3 או 3 על קומות עמודים מפולשת	1106	--	90	--	1016	6	968	193	אזור מגורים ג'

