

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1288661

שינוי הוראות בניה - מגרש 421

מרכז

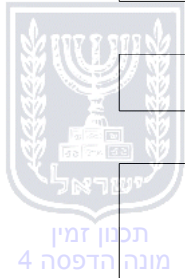
מחוז

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

מקום התכנית בתחום שיפוט מ.מ. ג'לגוליה. על השטח חלה תכנית ק/3300. התכנית המצועת חלה על מגרש 421 התכנית המוצעת עיניינה:

- קביעת קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.
- ניוד 120 מ"ר שטחי בניה משימוש מגורים לשימוש מסחר ומשרדים.
- העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל.
- הגדלת תכסית הבניה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה - מגרש 421

מספר התכנית 451-1288661

1.2 שטח התכנית 0.441 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) (4), 62 א (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 196283

קואורדינאטה Y 673801

1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית במגרש 421 על פי תכנית ק/3300

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'לג'וליה - חלק מתחום הרשות: ג'לג'וליה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפון מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7636	מוסדר	חלק	174	

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	421

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				עסאף ריאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עסאף ריאן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	16/12/2023	עסאף ריאן	11: 45 16/12/2023		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/12/2023	עסאף ריאן	00: 42 14/12/2023		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	מוטלק מנאל (1)			גיליוליה	גיליוליה		054-8046099		manalmotlak@gmail.com
	פרטי	מוטלק רנא (1)			גיליוליה	גיליוליה		054-8046099		manalmotlak@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אלאימאן 10, ת.ד. 697, גיליוליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוטלק מנאל			גיליוליה	גיליוליה (1)		054-8046099		manalmotlak@gmail.com
פרטי	מוטלק רנא			גיליוליה	גיליוליה (1)		054-8046099		manalmotlak@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלאימאן 10, ת.ד. 697, גיליוליה.

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.hndsa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עבדאלמונעם גיוסי	926		גיליוליה	גיליוליה	1	03-9396001		abed1969@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' ראשי, כפר ברא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

שינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין לבית הקיים בהתאם לקיים עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2. ניווד שטחי בניה משימוש מגורים לשימוש מסחר ומשרדים עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.

3. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל והגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) 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 ג'		421
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	421
קו בנין עילי	מגורים ג'	421

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	441	100
סה"כ	441	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	439.78	100
סה"כ	439.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ושימושים נלווים למגורים
	2. מסחר ומשרדים
4.1.2	הוראות



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

	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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					
	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
אחורי נכס מונה	(3) 5	3	1	4	(2) 17	4	(1) 72	197	868	44	0	248	576	441	421	מגורים ג'	
			0	1	6			43	190	0	0	70	120	441	421	מסחר	

אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (3)	421	מגורים ג'	מגורים ג'
	421	מסחר	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

הוראות טבלה 5:

הערה:

מימוש שטחי הבניה למגורים יהיה בכפוף לפתרון חניה בשלב ההיתר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת קרקע 61%.

(2) כולל קומת מסחר וקומת עמודים במפלס הכניסה.

(3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 : 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.

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

תוך 5 שנים מיום אישורה.

נספח זכויות – מצב מאושר לפי תכנית ק/3300

תכנית מס' 451-1288661 – שינוי הוראות בניה – מגרש 421

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
קדמי - מערבי	קדמי - דרומי	צידי- צפוני	צידי- מזרחי					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
4	4	3	3	4 או על קומת מפולשת	17	4	40	1058	44	132	318	564	441	מגורים	ג'