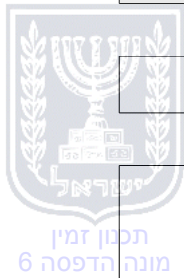


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1309798

שינוי הוראות בניה - מגרש 37



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005364468/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

- קביעת מבנה להריסה לצורך הקמת בניין חדש
- הוספת 396 מ"ר שטחי בניה
- הוספת יחידת דיור, סה"כ 4 יחידות דיור
- הוספת 2 קומות, סה"כ 5 קומות
- שינוי בקווי בניין
- הגדלת תכסית הבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 37

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

451-1309798

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.423 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

א62 (א) (19), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (1) (4), א62 (א) (13)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	195669
קואורדינאטה Y	673239

1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית בתחום תכנית שד/1004/1

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 שכנות אלמשרוע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7508	מוסדר	חלק	83	

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
שד/1004/1	37

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
01/09/1991		3632	3918	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1/1004 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>שד/1004/1</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אחסאן בדיר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אחסאן בדיר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע			1	20/02/2024	אחסאן בדיר	12: 35 02/03/2024	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	10/02/2024	אחסאן בדיר	20: 28 10/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	פאתן ברהם (1)			גיליוליה	גיליוליה		054-2847484	054-2847484	barhamyzeed@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל אלאנדלוס 5, גיליוליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, פאתן ברהם			גיליוליה	גיליוליה	(1)	054-2847484	054-2847484	barhamyzeed@gmail.com

(1) כתובת: רח' אל אלאנדלוס 5, גיליוליה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanbd23@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עבדאלמונעם גיוסי	926		גיליוליה	גיליוליה	1	03-9396001		abed1969@ntvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2922, כפר קאסם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 מבנה להריסה עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.
2. הוספת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א)(13ב) לחוק.
3. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
5. הוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4א) לחוק.
6. הגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

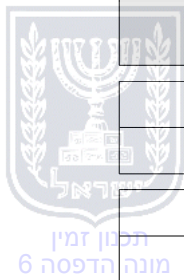
יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	37	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	37
קו בנין עילי	מגורים ב'	37

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	423	100
סה"כ	423	100

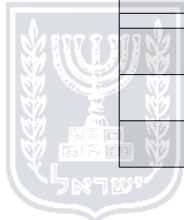
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	424.19	100
סה"כ	424.19	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ושימושים נלווים למגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית מתא שטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(1) 5	3	(1) 3	3	5	18	4	42	187	792	0	0	120	672	423	37	מגורים ב'	מגורים		

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.1.2 איכות הסביבה

איכות סביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש הגורם הסביבתי המוסמך, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.

6.2 הוראות אחרות**6.2.1 הריסות ופינויים**

תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המסומן להריסה בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע

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

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית שד/1004/1

תכנית מס' 451-1309798 - שינוי הוראות בניה - מגרש 37

אחורי	צידי	קווי בניין (2) קדמי	מספר קומות	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש		מס' יח"ד מירבי במגרש	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרקע
				סה"כ במ"ר	שטחי שירות במ"ר			
5	3	5	3 על קורקע או 3 על עמודים	396	16 בתוך קו בניה בקומת קרקע	380	423	מגורים

