

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0489187

שינוי בזכויות בנייה-משפחת פיומי

מרכז

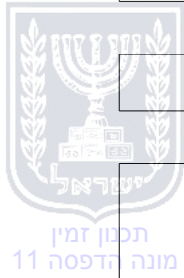
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

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 עניינה, הוספת חזית מסחרית בקומת קרקע בשטח שלא יעלה על 25% מהשטח המותר לבנייה במגרש. הקטנת קווי בנייה בחזית המגרש ל 4.0 מ' וזאת עקב הצורך התכנוני בקומת המגורים וצורת הבנייה הקיימת במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בזכויות בנייה-משפחת פיומי
------------------------	-----------	---------------------------------

מספר התכנית	451-0489187
-------------	-------------

שטח התכנית	0.800 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 16

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	196125
קואורדינאטה Y	673268

1.5.2 תיאור מקום

הכביש הראשי מזרחית לכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גילגוליה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

הכביש הראשי מצד מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	מוסדר	חלק		3, 5

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
אפ / 52 א	5/2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
אפ/ 52 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 52 / א ממשיכות לחול.	3760	2493	22/04/1990



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				פארוק גרה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פארוק גרה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	18/12/2016	פארוק גרה	12: 51 18/12/2016	זכויות בנייה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/02/2018	פארוק גרה	09: 08 04/02/2018	נספח חנייה ובינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/02/2018	פארוק גרה	09: 09 04/02/2018	מצב מאושר	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**תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	איוב פיומי			גילגוליה	(1)				
	פרטי	קאיסר פיומי			גילגוליה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איוב פיומי			גילגוליה	(1)				
פרטי	קאיסר פיומי			גילגוליה	(1)				

(1) כתובת: רחוב ראשי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 11**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פארוק גרה		פארוק גרה	ג'ת	ג'ת		03-9370242		farokg@wall a.com
מודד מוסמך	מודד	עבד אלמונעם גיוסי	926		גילגוליה	(1)	158	03-9396510	03-9396510	abed1969@netvision.net.il

(1) כתובת: רחוב מס' 9.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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, קביעת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש למסחר ומשרדים עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 11.
2. הוספת שטחי שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 15.
3. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16 (1).
4. הגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9.
5. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	120	חזית מסחרית	מגורים ב'	120
		להריסה	מגורים ב'	120
		קו בנין עילי	מגורים ב'	120

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	800	100
סה"כ	800	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	798.18	100
סה"כ	798.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

מסחר ומשרדים בקומת קרקע בלבד.
דירות מגורים.

4.1.2**הוראות**

תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
3	3	1	3 (3)	15 (2)	7.5	50	141	1130	800	300 (1)	0	30	800	120	מגורים ב'
3	3	0	1	4 (6)	0	25	25	200	800		0	0	200	120	מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

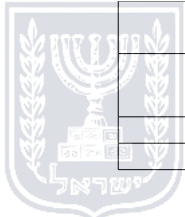
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי		
4 (5)	(4)	מגורים ב'	מגורים ב'
4	(7)	מסחר	מגורים ב'
	120		
	120		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ובמסגרת קווי הבנייה המוצעים.
- (2) כולל קומת מסחר.
- (3) מעל קומת מסחר.
- (4) לא רלוונטי מאחר והמגרש פינתי..
- (5) קו בניין עילי 3 מטר..
- (6) חזית מסחרית בקומת קרקע.
- (7) אינו רלוונטי מאחר והמגרש פינתי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 ו/או 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 ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ב. איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלקים 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.

מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

ד. תברואה : תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית בג'לג'וליה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. והם יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

ה. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה

16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.3**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק

6.3

חיזוק מבנים, תמא/ 38

המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר

התנאים

הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות

העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 120 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.4

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.