

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0895367

עודה פאיקה

מרכז

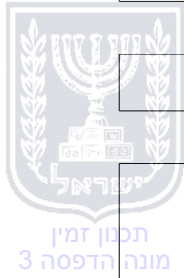
מחוז

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 הגדלת רווחת הדיור בשני מגרשים בתחום הכפר גילגוליה הידועה במצוקת הדיור הקשה ומחסור ביחידות הדיור.

במסגרת התכנית מתבקשים לאשר שני מבני מגורים קיימים בהתאם למצב הקיים וזאת ע"י הגדלת זכויות בנייה, הגדלת מספר יח"ד והגדל מספר הקומות המותר בתחום שני המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עודה פאיקה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

451-0895367

מספר התכנית

1.349 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	196085
קואורדינאטה Y	673015

1.5.2 תיאור מקום

גיליוליה שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גיליוליה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	מוסדר	חלק		37-38

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

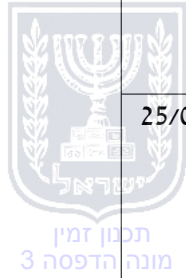
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
אפ/ במ/ 39	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ במ/ 39 ממשיכות לחול.	3971	2028	06/02/1992



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			01/08/2020	פארוק גרה	06: 53 25/08/2020	אפ/במ/39	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/08/2020	פארוק גרה	06: 21 25/08/2020	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פאיקה עודה			גיליוליה	(1)		03-9370344		farokg@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' 1350 בית 35.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פאיקה עודה			גיליוליה	(1)		03-9370344		farokg@walla.com

(1) כתובת: רח' 1350 בית 35.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פאיקה עודה			גיליוליה	(1)		03-9370344		farokg@walla.com

(1) כתובת: רח' 1350 בית 35.

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@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניין קיים	בניין או מבנה שנבנה לפני מועד המדדה המהווה רקע לתשריט, ואשר מופיע במפת המדדה.
בעל הנכס	בעלי הזכות במקרקעין

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**

איחוד שני המגרשים למגרש אחד בהסכמת הבעלים

אישור המבנים הקיימים על פי הקיים הכולל שני מסבנים האחד בן שש קומות הכולל 12 יח"ד והשני בן שבע קומות מעל לקומת חנייה הכולל 14 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- אישור המבנים הקיימים על פי הקיים.
- תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- תוספת 14 יח"ד.
- הגדלת תכסית הבנייה ל 47% משטח המגרש.
- שינוי זכויות והוראות בנייה.
- אישור קומת חנייה תת קרקעית בגבולות המגרש.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט להריסה
מגורים ג'	300	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	מגורים ג'	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,349	100
סה"כ	1,349	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,362.49	100
סה"כ	1,362.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת									
						מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי								
קדמי מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	25.5	26	47	600	400	3500	1349	300	מגורים ג'	מגורים ג'
3 (1)	3 (1)	3 (1)	3 (1)	1	7										

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) או לפי תשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מורכז.

6.2**חניה**

- החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.3**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 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 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי

6.3

איכות הסביבה

המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר

חדיר

(כגון : חצץ, חלקים וכד'). 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.

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים

ד. תברואה :

וזיהומים.

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם

ה. פסולת בניין :

לתקנה

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

6.4

חיזוק מבנים, תמא/ 38

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

בחיזוק

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

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

מרתפים

המרתף ישמש לחנייה בלבד.

6.7

היטל השבחה

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

6.8

הריסות ופינויים

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו
כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת
המבנה/הגדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט
להריסה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



טבלת אזורית אפ/במ/39 N-23 מ/מ/20

הקדמות / הקלות	קרי בנין			בניני עזר	מקסימום שטח בניה בכ"ד או ב-2 לקומה	מספר יח' דיור	מספר הקומות	רחוב הזית מינימלי	מינימום שטח המגרש במ"ר	הצבע	האזור
	אחור	צדדי	חזית								
(1) קווי בניה ואחוזים למבנים קיימים לפי הקיים.	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	30 מ"ר	30%	1	3 או 3 על עמודים	18 מ' אר לפי תשריט	400 עד 649	צהוב	מגורים ג'
(2) מבני עזר יבנו בקומות עמודים מפולשה נוסף לכך ותאפשר בנית סככה למכוניות בשטח מקסימלי 15 מ"ר ובקרי בנין צדדי 0 בהסכמת השכן, 1.5 מ' מחזית.	6 מ'	3 מ'	לפי תשריט	30 מ"ר	35%	2	3 או 3 על עמודים	18 מ' אר לפי התשריט	650 מ"ר ומעלה	צהוב	מגורים ג'
(3) כל בניה חדשה לפי תוכנית זו.											ציבורי פתוח
(4) מותרת יציאה לגג מעקה בגובה 1.3 מ' נוסף במסיגה נוספת של 6 מ' לקרי הבנין לחזית בניה עד 15% משטח המגרש ולא יותר מ- 30 מ"ר											בניני ציבור
											שטח פרטי פתוח
											שטח מפורט
											מס' יחידות דיור -
								מוצע 744	קיים 36 סכ"ה 780		

- הערה:
- (1) במגרשים פינתיים בין דרך לשביל כל קרי הבנין (לרבות צדדים ואחוזים) נקבעים לפי הדרך בלבד.
 - (2) במגרשים פינתיים בין שביל ושביל כל קרי הבנין והיו לפי השביל הארוך יותר.