

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 451-0926626**

**שינוי יעודי קרקע**

**מרכז**

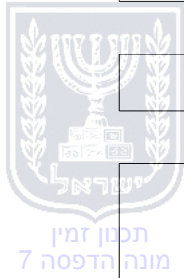
**מחוז**

**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 :

שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' לשטח בנייני ציבור  
שינוי יעוד משטח בנייני ציבור למגורים ב' והרחבה לדרך מאושרת  
קביעת קווי בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי יעודי קרקע
ומספר התכנית		

מספר התכנית	451-0926626
-------------	-------------

שטח התכנית	11.819 דונם
------------	-------------

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

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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 196072

קואורדינאטה Y 672931

**1.5.2 תיאור מקום**

מזרחית לבית ספר יסודי "אגיאלי"

**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 מזרחית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	מוסדר	חלק		1, 32-34, 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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/ במ/ 39	37/7, 37/5, 37/30

**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
ק/ 39 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 39 / 1. הוראות תכנית ק/ 39 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4487	1884	06/02/1997
אפ/ במ/ 39	החלפה	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				גילאל עודה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גילאל עודה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/12/2020	גילאל עודה	01: 16 03/12/2020		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. גיליוליה	גיליוליה	(1)		03-9397493	03-9396069	halima-69@hotmail.co.il
	פרטי	גילאל עודה			גיליוליה	(2)		03-9397533	03-9397533	jjta13@zahav.net.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' ראשי.

(2) כתובת: רחוב 127 בית 144, גיליוליה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. גיליוליה	גיליוליה	(1)		03-9397493	03-9396069	halima-69@hotmail.co.il
פרטי	גילאל עודה			גיליוליה	(2)		03-9397533	03-9397533	jjta13@zahav.net.il

(1) כתובת: רח' ראשי.

(2) כתובת: רחוב 127 בית 144, גיליוליה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	גילאל עודה	87522		גלגוליה	(1)		03-9397533	03-9397533	jjta13@zahav.net.il
מהנדס גיאודזיה	מודד	עבד אלמנעם גיוסי	926		גלגוליה	(2)		03-9396510	03-9396510	abedj1969@hotmail.com

(1) כתובת: רחוב 127 בית 144, גלגוליה.

(2) כתובת: רח' 158/9 ת.ד. 132.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 יעודי קרקע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים לשטח בנייני ציבור
2. שינוי יעוד משטח בנייני ציבור למגורים
3. הרחבה לדרך מאושרת
4. קביעת קווי בניין
5. קביעת הוראות וזכויות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	202, 201
מבנים ומוסדות ציבור	302, 300
דרך מוצעת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	302

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	1,389	11.75
שטח בנייני ציבור	10,430	88.25
סה"כ	11,819	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	185.23	1.57
מבנים ומוסדות ציבור	10,257.68	86.70
מגורים ב'	1,388.76	11.74
סה"כ	11,831.67	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דירות למגורים, שטחי שירות, חניה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני חינוך כגון גני ילדים, בתי ספר יסודיים, מבני תרבות וספורט
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5	5		3	13		40	160	14171	886	2657	2657	7971	8857	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	3	13		45	183	2535	900	0	200	1435	1389	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	3		4	13	9.82	40	190	1272	360		210	702	668	201	מגורים ב'	מגורים ב'
3	5		4	13	8.32	40	184	1328	360		210	758	721	202	מגורים ב'	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין  
שואלני הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי		
5	5	300	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	302	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	201	מגורים ב'
5	3	202	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

**6. הוראות נוספות****6.1****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 חיבור 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 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. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים 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. ד. ביוב : מערכות הביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה. ה. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים. ו. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

**6.2****רישום שטחים ציבוריים**

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. בתכנית באיחוד וחלוקה, המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.3****היטל השבחה**

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

**6.4****הריסות ופינויים**

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

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

