

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
10-08-2010
נ ת ק ב >

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/3521

שם תוכנית: שינוי בקו בנין

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: קסם
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" אישור תוכנית מס' 3521/ק/מ הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 10004 מיום 28.7.10 יו"ר הועדה אלי שמחון – יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מוגשת במטרת לאשר קוי הבנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה כפי שנקבע בהוראות תכנית ק/18.
התכנית מגדילה תכסית הבניה מ- 34% ל- 44%

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית שינוי בקו בנין

מספר התוכנית ק/מק/3521

1.2 שטח התוכנית 0.540 ד'

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 4

תאריך עדכון המהדורה 03/08/2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת יפורסם ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק • 62 א(א) סעיף קטן 5.4

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם**

קואורדינטה X 196/300
קואורדינטה Y 673/200

1.5.2 תיאור מקום על הכביש הראשי**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. גילגוליה בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

• חלק מתחום הרשות
פתח תקוה
גילגוליה
מזרחית
לי"ר
לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/18	6/2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ק/18	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/18 ממשיכות לחול.	4244	01/09/1994
תמא/2/4	• כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25/05/1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		14		20/09/2009	אד' ממדוח סרסור		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	20/09/2009	אד' ממדוח סרסור		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-2592794		גיליוליה מיקוד 48850				309899151	אמל ראבי		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אמל ראבי	309899151				גיליוליה מיקוד 48850		050-2592794		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	אמל ראבי	309899151				גיליוליה מיקוד 48850		050-2592794		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ממדוח סרטור	056967672	103029			כפר קאסם	03-9379607	050-7202539		Mamduh_s@w alla.com
מודד	מוסמך מודד	עבד אלמנעם גייסי	926			גיליוליה	03-9396001	054-4443737		

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

אישור קווי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- אישור קווי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.
- הגדלת תכסית הבניה ל- 44%.
- קביעת הוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.540
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	810	0	810		
	מס' יח"ד	5	0	5		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים ב'
		2	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	
100	540	540	100	מגורים ג'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	יחידות דיור
ב.	שטחי שירות ומקומות חניה
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות העיצוב והבינוי בתכנית ק/18 חלות על תכנית זו.
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית ק/18

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי כוללים (%)	שטח בניה באחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מזרח	מערב					מזרח	מערב	מזרח	מערב				מזרח	מערב																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
				אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב'	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	שטח בניה		מספר קומות					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי		אחורי
			עיקרי	שרות		עיקרי	שרות											
2		540	30% לקומה סה"כ 150% בכל הקומות	15 מ"ר לכל יחיד	--	--	150% בנוסף ל- 75 מ"ר כשטחי שירות	164	44 בקומות 42-1 מקסימום בשאר הקומות	5	18	5 קומות על קומות עמודים או ללא קומות עמודים	--	לפי תשרי ט	3 או לפי תשרי ט	3 או לפי תשריט	5 או לפי תשריט	

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה

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

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. הוראות בנושא איכות הסביבה

א. שפכים:

- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות 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.
- תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.

ב. איכות הסביבה:

- כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.
- תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

ג. ניקוז:

ד. תברואה:

ה. פסולת בניין:

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לייר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 03/08/2010	חתימה:	שם: אמל ראבי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 03/08/2010	חתימה:	שם: אמל ראבי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 03/08/2010	חתימה:	שם: אמל ראבי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 03/08/2010	חתימה:	שם: ממדוח סרסור	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	