

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0126938

הגדלת תכנית הבניה ושינוי בקווי בנין

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית: תכנית מפורטת

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 02-05-2013
 נתקבל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" אישור תוכנית מס' <u>451-0126938</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2013002 מיום 24.04.13 חתמת הועדה המקומית</p>	<p>חתימת הועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם: <u>אילן / אילן / אילן</u>	שם ותפקיד החותם

<p>חתימת הועדה הניתוחית</p>	<p>חתימת הועדה הניתוחית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

התכנית עיניינה הגדלת תכנית הבניה ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים. התכנית עיניינה אישור קוי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת תכסית הבניה ושינוי בקווי בנין מספר התכנית 451-0126938

1.2 שטח התכנית 0.518 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 01/05/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	197190
	קואורדינאטה Y	668956

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		עלי בן אבו טאלב	כפר קאסם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8864	מוסדר	חלק		21

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/2003	2024	5172		שינוי	ק/ 3000 / 1
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/ 4 / 2

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עסאף ריאן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עסאף ריאן			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	23/12/2012	ריאן עסאף				כן
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	20/12/2012	ריאן עסאף				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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חמדאללה עיסא			כפר קאסם	עלי בן אבו טאלב		03-9370121	03-9370121	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חמדאללה עיסא			כפר קאסם	עלי בן אבו טאלב		03-9370121	03-9370121	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חמדאללה עיסא			כפר קאסם	עלי בן אבו טאלב		03-9370121	03-9370121	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עסאף ריאן	103344		כפר ברא	כפר ברא		03-9030253	03-9030253	assaf1750@w alla.com
	מוודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	א- סולטאני		03-9071446	03-9071446	madhar@bez eqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת תכסית הבניה ושינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת תכסית הבניה בקומת קרקע ל- 65% ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.

העברת שטחי בניה בין הקומות

אישור קווי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.

שינוי בקווי בניין כמסומן בתשריט

שינוי הוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.518	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			ממורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	523	+523
מסחר (מ"ר)	מ"ר	78	+78

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	32	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	32
להריסה	מגורים ב'	32
קו בנין עילי	מגורים ב'	32

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	518	100
סה"כ	518	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	518.86	100
סה"כ	518.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר בקומת קרקע, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במסחר איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב).</p>
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד משני	יעוד
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני						מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
4 (6)	3 (5)	3 (4)	3 (3)	3	12	5.79	3	65	52	104	(2) 107	(1) 497	518	32	מגורים בי	מגורים בי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 75 מ"ר בקומת קרקע למסחר..

(2) מתוכם 10 מ"ר למסחר.

(3) או כמסומן בתשריט.

(4) או כמסומן בתשריט.

(5) או כמסומן בתשריט.

(6) או כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.	
6.2	איכות הסביבה
<p>א. שפכים: - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצורת ובמתקנים.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הני"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</p> <p>- טופס גמר יינתן /או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל.</p> <p>- תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.</p> <p>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.</p> <p>ג. ניקוז: 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 ז.</p> <p>ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם</p>	

6.2 איכות הסביבה	
לתקנה	
16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.	

6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38	
<p>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, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>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 ליעודו החדש של המבנה.</p>	

6.4 שמירה על עצים בוגרים	
<p>במידה ובמגרש קיימים עצים בוגרים:</p> <p>1. בעת מתן ההיתר יסומנו עצים אלו בהיתר</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים אלו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ! אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>4. במידה ויש צורך להעתיק עצים אלו יש לתאם את ההעתקה מול הועדה המקומית ופקיד היערות כתנאי להיתר בניה.</p>	

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

6.6 הריסות ופינויים	
היתרי בניה יינתנו כפוף להריסת המסומן להריסה בתשריט.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חמדאללה עיסא	סוג:	תאריך: 2.5.13
	שם ומספר תאגיד: 35402072		חתימה: 
יזם	שם: חמדאללה עיסא	סוג:	תאריך: 2.5.13
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: חמדאללה עיסא	סוג: בעלים	תאריך: 2.5.13
	שם ומספר תאגיד: 35402072		חתימה: 
עורך התכנית	שם: עסאף ריאן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 2.5.13
	שם ומספר תאגיד: 27539303		חתימה:  עסאף ריאן מהנדס אזרחי ת. 105944

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
 טבלת זכויות ומגבלות בניה 6.1

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)						מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע	
	אחורי	צדדי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות			שטחי עיקר						
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי בקומה	סה"כ					
בבנינים קיימים - קווי בניין עמ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט + 3	קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי הקיים	400	מגורים ג'	
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט + 3	קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'	
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע					
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט + 3	קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכם עד 15% מסחר ב.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכם עד 13% מסחר ב.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - חקיים	על פי החלטת ועדת מקומית			3	11	165% או עמ"י /61מא	10%	20%	-	135% או עמ"י /61מא	45% או עמ"י /61מא	1 לקומה	250 או עמ"י חקיים		מגורים ד' נעם או בלי חזית (מסחרית)	
	4	3	5 או לפי תשריט	3	13	230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2,000	שטח למרכז מסחרי	
	4	5	5 או לפי תשריט	2	8	70%	10%	10%	-	50%	25%	-	20	500	שרותי דרך	
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח למבני ציבור	6.1.7	
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח ציבורי פתוח	6.1.8	
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח ספורט	6.1.9	

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחווי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בנות שטוחים, או עד קו המרזב בנות משופעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דטרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעת, או במגרשים פינתיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר יחשב כשימוש עיקרי.
- במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לרכיבים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים יחשבו כמרווחי צד.