

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 04-07-2013
 ת.ת.ת.ל.


הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/3569

שם תוכנית: ניווד שטחי בניה בין קומות ושינוי קווי בנין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>סיגל לחמני: יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה הסדרת קוי בנין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.
בתכנית מוצע להגדיל התכסית המותרת לבניה ל- 54% ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים
לבניה עפ"י תכנית ק/3000.1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ניוד שטחי בניה בין קומות ושינוי קווי בנין	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
ק/מק/3569	מספר התוכנית			
1.014 ד'		שטח התוכנית	1.2	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
15/07/2013	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מקומית 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 			
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן 5,4 	לפי סעיף בחוק			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. 	היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם
 - קואורדינטה X 198/775
 - קואורדינטה Y 669/350
- 1.5.2 תיאור מקום כפר קאסם
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כפר קאסם
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - חלק מתחום הרשות נפה
 - פתח תקוה
 - כפר קאסם
 - מזרחית
 - ל"ר
 - ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8880	• מוסדר	• חלק מהגוש		50

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/3000/ק	50/10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/08/1993	4138	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/ק/4 ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/ק/4 —
06/04/2003	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/ק/1/3000 ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/ק/1/3000 —
25/05/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	• כפיפות	תמא/2/4 —

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		14 עמודים בנוסף ל- - לוח זכויות עפ"י ק/ק/4 - לוח זכויות עפ"י ק/3000/1		18/11/2011	אד' אבו אלחסן חסן		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	18/11/2011	אד' אבו אלחסן חסן		
תכנית חניה כחלק מתשריט התכנית	• מנחה							

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אלדרארגה חאמד חסין	023150261				כפר קאסם 48810		057-7256760			

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
	אלדרארגה חאמד חסין	023150261				כפר קאסם 48810		057-7256760		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	אלדרארגה חאמד חסין	023150261			כפר קאסם 48810		057-7256760		

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	055800122	39541			כפר קאסם		052-4474938		aboalhassan@walla.com
• מודד	מודד	058173451	708			כפר קאסם	03-9370696	050-7735969		

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
לי"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

הגדלת תכסית הבניה ושינוי בקוי בנין. ניווד שטחי בניה בין קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
- ניווד שטחי בניה עיקריים מקומה מתחת לקרקע אל קומות מעל לקרקע.
- הגדלת התכסית ל- 54% ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.
- שינוי הוראות וזכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.014

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1329		0	1329	מ"ר	מגורים
	6		0	6	מס' יחיד	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				10	מגורים ב'

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1014	מגורים ב'		100	1014	מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	דירות מגורים
ב.	שטחי שירות וחניה ובהתאם לשימושים הקבועים בתכנית ק/3000.1.
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות הבנוי בתכנית ק/3000.1 ממשיכות לחול על תכנית זו.
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה על המגרש (מ"ר)	מתחת הכניסה		מעל הכניסה	
			הקובעת		הקובעת											
			שדות	עיקר	שדות	עיקר										
מגורים ב'	10	1014	101	203	203	1126	15	6	54	161	1633	101	203	203	1126	

הערה לקווי בניין:

- קווי בניין לבנייה חדשה יהיו על פי התכנית המאושרת ק/3000.1.

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 ותהיה בתחום המגרש.

6.3 הוראות בנושא 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 הני"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 לני"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:

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.

ד. תברואה:

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו 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.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

במידה ובמגרש קיימים עצים בוגרים :

1. בעת מתן ההיתר יסומנו עצים אלו בהיתר
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים אלו.
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.
4. במידה ויש צורך להעתיק עצים אלו יש לתאם את ההעסקה מול הועדה המקומית ופקיד היערות כתנאי להיתר בניה.

6.5 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

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 :

- א. הגשת חוו"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.
- 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' לתוזר 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב לא רלוונטי	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 15/07/2013	חתימה:	שם: אלדרארגה חאמד חסין	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 023150261		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 15/07/2013	חתימה:	שם: אבו אלחסן חסן תאגיד:	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 055800122			
תאריך: 15/07/2013	חתימה:	שם: אלדרארגה חאמד חסין תאגיד:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 023150261			
תאריך: 15/07/2013	חתימה:	שם: אלדרארגה חאמד חסין תאגיד:	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד: 023150261			
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבני במגרש	רוחב חזית מגרש מזערי	גודל מגרש מזערי במ"ר	יועוד קרקע		
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות			עילי בקומה						
							תת קרקעו	עילי (סה"כ)	מרתף							
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים ג'	6.1.1
	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 חרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת חרקע					
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית			3	11	165% או עפ"י אפ"מ/61	10%	20%	-	135% או עפ"י אפ"מ/61	45% או עפ"י אפ"מ/61	1 לקומה	250 או עפ"י חקיים		מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט	3	13	230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט	2	8	70%	10%	10%	-	50%	25%	-	20	500	שרותי דרך	6.1.6
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:
1. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
 2. גובה הבניינים נמדד מפני חרקע הסופיים ועד פני הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות משופעים.
 3. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהמקעה, או במגרשים פינתיים.
 4. באזורי חמגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50% מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
 5. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הסונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים יחשבו כמרווחי צד.

יעוד האזור	כיסון בצבע	שטח מינימלי כל המגרש במ"ר	רוחב חזית מינימלי	שטח בניה מותר כרוסו כ-5%		מספר הקומות	כפי' יחידיות		הערות כלליות ותנאים	
				לעומה	לכל המזווה		חזית	צדדי	אחורי	
מגורים 2'	החוב	400 עד 599	16' או כמסובן-במסריס	30%	90%	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולסת.	1	3	1 קו כנין לכפפה הניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2' ב' או כמסובן במסריס.	
מגורים 1' עם חזית-ססחרית. (*)	החוב חחום כקו מגול	600 ומעלה	" "	25%	105%	" "	2	6	הקפת גדרות מותר אך ורק בגבולות החלקה. עיצוב הגדרות ותכרי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית. גובה פסיפוס לגדרות בנויות בחזית הסגורים ולקירות תוככים יהיה 1.2 מ', או לפי שלקול דעת הועדה. גובה סותר לגדרות בנויות כבד המגרש או מאחור 1.8 מ'; למעלה מזה - בהסכמה השכן הגובל, גובה גדרות בנויות בצמחים לאורך של 30 מ', ובצירי הבניינים יהיה 0.6 מ'.	
בניני ציבור	חוב כוחס בחום כהה	לפי המסובן במסריס	לפי המסובן במסריס	30%	90%	3 קומות על קומת כסחר.	1	2	תותר עליה לגב כסחר הסדרות; וגובה מעקה הגב יהיה 1.1 מ'. פסיפוס מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	
צבירי פחוח	ירוק	" "	" "	" "	" "	" "	3	1	כמסריס שססחם מעל 600 מ"ר מותר בניה שני בניינים נפרדים בתנאי כהסרח כנייהם יהיה לפחות 5 מ'.	
									קוי כנין לבניינים הקיימים יהיו כהחוס למצב הקיים וכל חוספת בניה פעליהם תהיה לפי קונסור הבניה הקיימת או כהחוס להוראות חכניה זו.	
									כמסריס סרוחכ החזית פחות מ' 15 מ' מותר בניה בקו כנין צדדי 0 ללא פחחים ובהסכמה השכן.	
									מותר בניה סרחף בתנאים: א. ספרוע הקרקע בקונסור הבניה הסוצעת מעל ל-15%. ב. גובה הסרחף לא יותר מ-2.5 מ'. ג. שני גג הסרחף לא יהיה יותר מ-80 ס"מ ספני הקרקע הסבעיה בקונסור הבניה הסוצעת כבד אחד לפחות. הסרחף לא ישמש למגורים; ישמש לאחסנה ואו לסבני עור כלבר.	
									מותר בניה מבני עזר כססח 30 מ"ר לבנין כקומת קרקע מפולסת או כקוי בנין חוקיים.	
									מותר בניה סככה לרכב במידות 5/2.5 מ'.	
									מותר בניה חור כביסה מעל הגב כססח 12 מ"ר.	
									גבולות המגורים הסוצעים ניהנים לשינוי כמסבת חסריס חלוקה כהסכמה ובהנאי ססירה של שסח מ' 16 מיניפאלי ורוחב חזית 16 מ'.	

(*) - כקפה ההיתר למסחר הכלול חכניה פחוח לכל שטח המגרש; כולל הסדרי חניה כחחום המגרש; והסכסך יחאייב ככצוע חכניה הפחוח.