

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 22-04-2013
 צ'ת קסל

הוראות התוכנית
 תוכנית מס' ק/3547

שם תוכנית: שינוי הוראות וזכויות בניה

משרד הפנים מחוז מרכז 25.04.2013 נתקבל תיק מס' _____	מחוז: המרכז מרחב תכנון מקומי: קסם סוג תוכנית: תכנית מפורטת אישורים
---	---

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p>תכנית מס' ק/3547 ישיבה מס' 201002, היום 19.12.10 הוויילט לחמליץ בסני המרחית להפקיד התוכנית</p> <p>מהנדס הועדה _____ יו"ר הועדה _____</p>	
---	--

סיגל לחמני - יו"ר הועדה
 מאגיד בדר - מהנדס הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 27.12.10 (108) 3547 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 18-6-13 יו"ר הוועדה המחוזית: _____</p>	
--	--

רות יוסף - הממונה על מחוז המרכז ויו"ר הועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה אישור מצב קיים. המבנה כולל 5 קומות עם 5 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי הוראות וזכויות בניה	1.1	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	מספר התוכנית	3547/ק	
1.2	מהדורות	שלב	0.410 ד'	
1.3	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	
1.4	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • מספר מהדורה בשלב 1 • תאריך עדכון המהדורה 12/04/2013 	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	יפורסם ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לפי סעיף בחוק 	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • היתרים או הרשאות • סוג איחוד וחלוקה 	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. 	
		<ul style="list-style-type: none"> • לא 		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	195/700
		קואורדינטה Y	673/600
1.5.2	תיאור מקום	שכונה מזרחית	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ. גיליוליה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	פתח תקוה
		יישוב	גיליוליה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה רחוב מספר בית	מזרחית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7508	• מוסדר	• חלק מהגוש		1

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
ממ/885	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/885	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/885 ממשיכות לחול.	1971	24/05/1973
ממ/17/658	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/17/658 ממשיכות לחול.	2430	13/04/1978
אפ/17/658	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/17/658 ממשיכות לחול.		08/07/1987

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדי סרסור ממדוח	09/11/2011		14 עמודים בנוסף ל- - נספח "א" - לוח זכויות לתכנית מ/מ/885 - נספח "ב" - לוח זכויות לתכנית מ/מ/17/658 - נספח "ג" - לוח זכויות לתכנית אפ/17/658		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדי סרסור ממדוח	09/11/2011	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
						1:250 1:125	• מנחה	נספח בינוי, תנועה וחניה כחלק מתשריט התכנית

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 (*)
	אברהם אחמד רבאח (ג'ורון)	035397413				ג'לג'וליה 45850	03-9396067	052-7875844			

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
	אברהם אחמד רבאח (ג'ורון)	035397413				ג'לג'וליה 45850	03-9396067	052-7875844		

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	אברהם אחמד רבאח (ג'ורון)	035397413			ג'לג'וליה 45850	03-9396067	052-7875844		

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	ממדוח סרסור	056967672	103029			כפר קאסם 48810	03-9379607	050-7202539		Mamduh_s@wall a.com
• מודד	מהנדס גאודיט ומודד	50931781	884			כפר ברא מיקוד 45863		052-2758312	03-9021104	

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
לא רלוונטי	

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**

תוספת זכויות בנייה למגורים ושינוי בקווי בניין בהתאם למצב הקיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטח למגורים – 246 מ"ר שטח עיקרי ו-155 מ"ר שטח שירות.
2. תוספת 2 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד.
3. תוספת 2 קומות וקומת מרתף, סה"כ 5 קומות בנוסף לקומת מרתף.
4. הקטנת קווי בניין בהתאם למצב הקיים.
5. תוספת זיקת הנאה.
6. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.410
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	615		246 +	369	מ"ר	מגורים ב'
	5		2 +	3	מס' יח"ד	

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 כפומים				זיקת הנאה	תאי שטח	יעוד
			5		5	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	410	מגורים ב'		100	410	מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	דירות מגורים
ב.	שטחי שירות וחניה
ג.	זיקת הנאה למעבר לציבור כמסומן בתשריט
4.1.2	הוראות
א.	לפי תכנית מאושרת מס' מ/17/658
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) *			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח %)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צד ימני	צד שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן תשריט	כמסומן תשריט	כמסומן תשריט	כמסומן תשריט	1	5	18	37	12.19	5	195	800	50 כקומת מרתף (חניה)	--	135	615	410	5	מגורים ב'

* קווי בניין לבנייה חדשה יהיו בהתאם לתכנית המאושרת ממ/885.

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 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 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 /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 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 מגוננים 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 יהו 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.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

במידה ועל המגרש/תא השטח קיימים עצים בוגרים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים הני"ל.
- ב. 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.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

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 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.
- 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 "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.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 5 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 12 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- 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.
- 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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.6 הריסות

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע הריסת המסומנים בתשריט להריסה.

6.7 תנאים להיתר בנייה

היתר בנייה יינתן רק לאחר פיתרון נאות של הניקוז לשיבעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אברהמים אחמד רבאח (גירון)	חתימה: רבאח אברהמים	תאריך: 12/04/2013
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 035397413	

יזם בפועל	שם: אברהמים אחמד רבאח (גירון)	חתימה: רבאח אברהמים	תאריך: 12/04/2013
	תאגיד:	מספר תאגיד: 035397413	

בעל עניין בקרקע	שם: אברהמים אחמד רבאח (גירון)	חתימה: רבאח אברהמים	תאריך: 12/04/2013
	תאגיד:	מספר תאגיד: 035397413	
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: סרסור ממדוח	חתימה:	תאריך: 12/04/2013
	תאגיד:	מספר תאגיד: 056967672	

אישור מאת מינהל המכרזים
מדינת ישראל
מס' 303/13
תאריך: 12/04/2013

2" 1805

תכנית שטחית מס' 17/658/ממ
 תכנית להגדלת שטח מס' 14/658/ממ

א. סוג התוכנית

נחש
 מועצה מקומית

- ב. גבולות התכנית - כל החום שיפוסח של המועצה המקומית.
- ג. תיוג: מועצה מקומית
- ד. המכתובין מחלקה שכניה המרכז.
- ה. מטרת התכנית: שינוי הוראות הבניה באזור מגורים ב" כמפורט להלן:
 אזור מגורים ב'

אורך חזית מינימלי (במטר)	גודל מגרס מינימלי (במטר)	פירווחים (במטר)			מס' יחידות דיור מקסימלי למגרס	בניה א' מקסימלית מותרת בכל הקומות למגרס	מס' קומות	בניה מותרת בקומה (באחוזים)	גודל המגרס (במ"ר)
		חזית	צדדי	אחורי					
18	400 מ"ר	5	3	לפי תשרים	3 (1 לקומה)	90 %	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	649	
20		6	3	לפי תשרים	6 (2 לקומה)	105 %	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	650	

- * 1. אזורי הבניה כוללים סטח מרפסות, חדרי מדרגות וכו'.
- 2. שטחי הבניה ממוסכמים לפי שטח מגרס נטו (לאחר כל ההפסדות לצרכי צבור).
- 3. הוראות כלליות: כל ההוראות שבתכנית מס' 14/658/ממ

החלטת עיריית השרון

החלטת המכון

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חשביה - 1965

מחוז: שרון

מרחב תכנון מקומי: שרון

תכנית: הגדלת שטח מס' 17/658/ממ

הועדה המחוזית כושבתה: 28/3

טיוט: 16.11.77 החליטה לחת' פוקד' לתכנית ההגדלה לעיל.

פגן ממיל כללי: יובש ראש הועדה

החלטת ועדה מקומית

החלטת הייזם

חוק התכנון והבניה חשביה - 1965
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר

תכנית מס' כח' 17/658/ממ הומלצה להפקדה בישיבה מס' 57/3 שיום 9/12/77

מנהל הועדה: [Signature]

החלטת ועדה מקומית

צדק ויטן לתכנון/לאחר
 החלטת הועדה המחוזית/מס' 16.11.77
 מכתובין 16.11.78

נסמ"ג

טבלת אזורים אפ' / 658 / ד"ר

הערות	קני בניין			בניין עזר	מקסימום שטח בנייה	מס' יח' אזור	מספר חקוטה	רוחב חזית פינימלי	מציגים שטח מבוטח	האזור
	אזור	צדדי	חזית							
פתחת יציאה לבג + מעקה בגובה 1.30 מ' בגובה של 6 מ' בגומף לקר בניין לחזית.	5	3	לפי החשיט	30 מ"ר	15 מ"ר לצידה ולא יותר מ-30 מ"ר מה"פ	1 אזור	3 על הקרקע או על עמודים		400 - 649	פזורים
	"	"	"	"	"	"	2 אזור	" "		650 (ני"מ)
הערה: בגיני עזר 1. מקלט, חדר כביטה, סחון בקומת קרקע. 2. חלק מהבנין. 3. גובה על 2.40 מ'										

תחילת תכנון ורישום - 1965
 תחילת תכנון ורישום - 1965
 תחילת תכנון ורישום - 1965
 תחילת תכנון ורישום - 1965
 תחילת תכנון ורישום - 1965
 תחילת תכנון ורישום - 1965