

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
 01-07-2013  
 ת.ד. ק.א.ל.

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0124198

**אישור מבנים קיימים על פי הקיים ואישור הוראות בנייה**

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי קסם  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
 <p>סיגל לחמני                  יחידה מקומית                  שם ותפקיד החותם "קסם"</p>	<p>חותמת הועדה המקומית                  שם ותפקיד החותם</p>
<p>חותמת הועדה המקומית                  שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת היחידה המחוזית                  שם ותפקיד החותם</p>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה אישור המבנים הקיימים על פי המצב הקיים בשטח, ללא שינוי באחוזי הבנייה ובמספר יחידות הדיור, אישור הוראות וזכויות בנייה והגדלת תכסית הבנייה ל 45%.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אישור מבנים קיימים על פי הקיים ואישור הוראות בנייה
		מספר התכנית	451-0124198
1.2	שטח התכנית		0.735 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	20/06/2013
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	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9
		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	196286
	קואורדינאטה Y	672994

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בחלקו המזרחי של כפר ג'לג'וליה בשכונה המזרחית שבקצה הישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

ג'לג'וליה - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'לג'וליה	ג'לג'וליה		

מזרחית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	מוסדר	חלק		13

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
אפ/ במ/ 39	שינוי		3971	2028	06/02/1992

**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	רקע			20/12/2012	ריאן עסאף			אפ/39	כן
חניה	מנחה	1:250	1	20/12/2012	ריאן עסאף			תכנית חנייה ובינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	20/12/2012	ריאן עסאף			תשריט מצב מאושר	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
	סמיר שתיווי		גילגוליה	גילגוליה	גילגוליה		03-9030253	03-9030253	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סמיר שתיווי		גילגוליה	גילגוליה	גילגוליה		03-9030253	03-9030253	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף שתיווי		גילגוליה	גילגוליה	גילגוליה		03-9030253	03-9030253	
בעלים	סמיר שתיווי		גילגוליה	גילגוליה	גילגוליה		03-9030253	03-9030253	

**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	עסאף ריאן	103344	כפר ברא	כפר ברא	כפר ברא		03-9030253	03-9030253	assaf1750@w alla.com
מודד מוסמך	מודד	עבדאלמונעם ג'יוסי	926	גילגוליה	גילגוליה	גילגוליה		03-9396001		abed1969@ne tvision.net.il

## 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

אישור מבנים קיימים בהתאם למצב הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.
- 2) העברת שטחי הבנייה בין הקומות ללא שינוי בסך כל שטחי הבנייה.
- 3) הגדלת תכסית בנייה ל 45%.
- 4) שינוי בקווי בניין כמסומן בתשריט.
- 3) אישור הוראות בנייה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.735			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר *	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	771.75	+771.75		

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'	3	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	3
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	735	100
סה"כ	735	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	735.11	100
סה"כ	735.11	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2	3 (5)	3 (4)	3	3 (3)	1	3 (2)	15	6	47		50	30 (1)	721	735	3	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תתאפשר הקמת סככה למכוניות בשטח של 15 מ"ר בקו בניין אפס בהסכמת השכן ו 1.5 מ' מהחזית.

(2) המבנה יהיה בן שלוש קומות או שלוש קומות מעל לקומת עמודים.

(3) או לפי תשריט.

(4) או לפי תשריט.

(5) או לפי תשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>א. שפכים: - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"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 ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"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 לאיכות 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 זו.</p> <p>ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק

<p style="text-align: center;"><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></p> <p>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 "עידוד 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> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, 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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

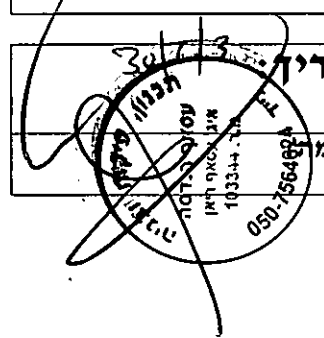
**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אשורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך: 30/11/13</p> <p>חתימה:</p> 	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p> <p>סמיר שתיווי</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p> <p>גילגוליה 59972679</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 30/11/13</p> <p>חתימה:</p> 	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p> <p>סמיר שתיווי</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p> <p>גילגוליה 59972679</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 30/11/13</p> <p>חתימה:</p> 	<p>סוג:</p> <p>בעלים</p>	<p>שם:</p> <p>יוסף שתיווי</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p> <p>גילגוליה 57595845</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 30/11/13</p> <p>חתימה:</p> 	<p>סוג:</p> <p>בעלים</p>	<p>שם:</p> <p>סמיר שתיווי</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p> <p>גילגוליה 59972679</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 30/11/13</p> <p>חתימה:</p> 	<p>סוג:</p> <p>עורך ראשי</p>	<p>שם:</p> <p>עסאף ריאן</p> <p>שם ומספר תאגיד:</p> <p>כפר ברם 27539303</p>	<p>עורך התכנית</p>



טבלה אזורית אפ/בנ/39 39/בנ/מ/2013

המאזור	הצבע	מינימום שטח הבנייה במ"ר	חורב הזית מינימלי	מספר הקומות	מספר יח' דיור	מתייחסת שנה בניה בכ"ד או כ-2 לקומה	קווי בנין			הערות / הקלות
							בניני עזר	חזית	צדדי	
מגורים ג'	צהוב	400 עד 649	18 מ' או לפי תשריט	3 או 3 על עמודים	1 לקומה	30%	30 מ"ר	לפי תשריט	3 מ' צדדי 3 מ' חזית	1 קווי בניה יחידים למבנים קיימים לפי הקיים.
מגורים ג'	צהוב	650 מ"ר ומעלה	18 מ' או לפי התשריט	3 או 3 על עמודים	2 לקומה	35%	30 מ"ר	לפי תשריט	3 מ' צדדי 3 מ' חזית	2 מבני עזר יבנו בקומות עמודים מעל שטח נוסף לכך מתאפשר בניה סככה לסוכניות בשטח מקסימלי 15 מ"ר ובהיקף בנין צדדי 0 בהסכמת השכר, 1.5 מ' מחזית.
ציבורי פתוח	ירוק									לא מתאפשר כל בניה פרט למשקחות וכן לגני והכל באישור הועדה המקומית.
בניני ציבור	חום									הבניה תותר לפי תוכנית בניה והכל באישור הועדה המקומית.
שטח פרטי פתוח	ירוק									הבניה תותר לפי תוכנית בניה והכל באישור הועדה המקומית.
שטח יפואר	ירוק									הבניה תותר לפי תוכנית בניה והכל באישור הועדה המקומית.
מס' יחידות דיור	-	קיים 36 סכ"ה 780		מוצע 744						3 (3) כל בניה חדשה לפי תוכנית זו. 4 (4) מותרת יציאה לגג מעקה בגובה 1.3 מ' נוסף בגובה נוספת של 6 מ' לקד הבנין לחזית בניה עד 15% משטח הפגוש ולא יותר מ- 30 מ"ר

הערה: (1) במגשים פינתיים בן דרך לשביל כל קווי הבניין (לרבות צדדים ואחוריים) נקבעים לפי הדרך בלבד.  
 (2) במגשים פינתיים בין שביל ושביל כל קווי הבניין והיו לפי השביל הארוך יותר.