

422448

תכנית מס': 451-0140186 - שם התכנית: שינוי בקווי בניין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
19-11-2014
ג.ת.ה.פ.

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0140186

שינוי בקווי בניין

תכנון זמין
מונה ודפסה 6

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה ודפסה 6

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0140186
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2014004 מיום 28.4.14
יו"ר הועדה



תכנון זמין
מונה ודפסה 6

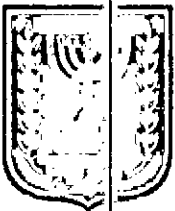
דברי הסבר לתכנית

התכנית עיניינה אישור קווי בניין למבנה הקיים והעברת שטחי בנייה בין הקומות ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים על החלקה על פי תכנית ק/17.

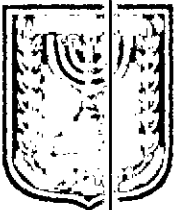


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

א.א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בקווי בניין 1.1

מספר התכנית 451-0140186

שטח התכנית 0.301 דונם 1.2

מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף 1.3

סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכותה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינטה X	197090
	קואורדינטה Y	669054

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9081	מוסדר	חלק	9	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/ 17	98

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא / 2 / 4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 ! תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	3620	25/05/1997
ק / 1 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/1/7 ממשיכות לחול.	5028	300	01/11/2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

שינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חסן אבו אלחסן				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חסן אבו אלחסן			תשריט מצב מוצע	כן לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב			11/03/2013	חסן אבו אלחסן	ועדה מחוזית	11/03/2013		כן
חניה	מנחה	1:250	1	04/08/2013	חסן אבו אלחסן		04/08/2013		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	04/08/2013	חסן אבו אלחסן	ועדה מחוזית	04/08/2013		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
053839213	סעיד אבו חסן			כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם		03-9379169	03-9379169	



תוכנית זמין
מונה הדפסה 6

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סעיד אבו חסן			כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם		03-9379169	03-9379169	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סעיד אבו חסן			כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם		03-9379169	03-9379169	



תוכנית זמין
מונה הדפסה 6

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חסן אבו אלחסן			כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם		03-9379169	03-9379169	aboalhassan@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים

שינוי בקווי בניין כמסומן בתשריט

העברת שטחי בניה בין הקומות ללא שינוי בסכך כל שטחי הבניה כפי שנקבע בתכנית ק/17



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.301



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	300			300	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה הימון זמין מונה הדפסה 6 האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	9



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	9

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג 1 - 3 קומות	301	100
סה"כ	301	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	299.95	100
סה"כ	299.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים.	
ב. שטחי שירות ותניה ובהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית ק/1/7.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הקובעת	מעל הקובעת		מתחת לקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
קדמי תכנון זמין הדפסה 6	0	(2) 3	(2) 3	3	12	9.96	3	50	(1)	(1)	(1)	300	301	9	מגורים ב'	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 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תכנית ק/17.

(2) או לפי המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p>	<p>6.1</p>
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	
<p>6.2 איכות הסביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>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.</p> <p>ב. איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש על-ידי הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת 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.</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 לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.</p>	
<p>6.3 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.3</p>
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של 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</p>	



את כללי


<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p>6.3</p>
<p>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 ייעודי 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.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.4</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה.</p>	



8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 6	תאריך: 25/01/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: סעידי אבו חסן	שם: שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 25/01/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: סעידי אבו חסן	שם: שם ומספר תאגיד: 53839213	יזם
	תאריך: 25/01/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: 53839213	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 26/01/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: עורך ראשי	שם: שם ומספר תאגיד: 55800122	עורך התכנית

חתימת אבו חסן
 אוריאל מ.ר. 39541
 מנהל בטיחות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

