

22887

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0211680

הוספת שימוש למשרדים ושינוי בקווי בניין

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

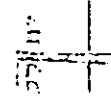
הועדה המקומית לתכנון ופניה "קסט"  
11-02-2015  
תתקת

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסט

סוג תכנית תכנית מפורטת



אישורים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסט"  
אישור תוכנית מס'  
451-0211680  
הועדה המקומית הווליסט גאזר את התכנית  
02.02.15 2015001  
Q.P.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## דברי הסבר לתכנית

בהתאם להוראות תכנית ק/1001 על המגרש מותר להקים מבנה למגורים בשלוש קומות על ו/או בלי קומת עמודים. התכנית עניינה העברת 15% מסך כל שטח הבניה העיקריים המותרים על המגרש משימוש מגורים לשימוש משרדים בקומת קרקע. שינוי בקווי בניין והעברת שטחי בניה בין הקומות ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים עפ"י תכנית ק/1001.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      הוספת שימוש למשרדים ושינוי בקווי בניין

מספר התכנית      451-0211680

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

1.2 שטח התכנית      0.647 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים למתן תוקף

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      62א (א) סעיף קטן 11, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

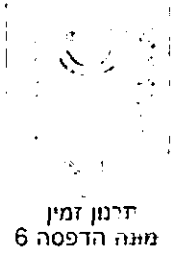
היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינטה X	196837
	קואורדינטה Y	670863

**1.5.2 תיאור מקום**

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר ברא - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8891	מוסדר	חלק		16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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/1001	24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2 ✓
16/05/1996	3365	4409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/1001 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/1001 ✓

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אחסאן בדיר			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	06/03/2014	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	08/03/2014		כן
חניה	מנחה	1:250	1	25/08/2014	אחסאן בדיר		30/08/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	25/08/2014	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	30/08/2014		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

תוכן זמין  
הדפסה 6

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
	מוסא עאסי			כפר ברא	(1)		050-5202145	050-5202145	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ראשי.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוסא עאסי			כפר ברא	(1)		050-5202145	050-5202145	

(1) כתובת: רחוב ראשי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	מוסא עאסי			כפר ברא	(2)		050-5202145	050-5202145	

(1) כתובת: תל אביב.

(2) כתובת: רחוב ראשי.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	chsanb2@walla.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	844	כפר ברא	כפר ברא	(2)		03-9030253	03-9030253	

(1) כתובת: רחוב אלקודס.

(2) כתובת: רחוב ראשי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



**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.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הוספת שימוש למשרדים ושינוי בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הוספת 15% שימוש למשרדים בקומת קרקע ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.

אישור קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע.

אישור 65% תכסית לבניה

העברת שטחי בניה עיקריים מקומות א' ו- ב' ועליית גג לקומת קרקע ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים

על המגרש.

שינוי הוראות בניה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.647
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	553		-98	651	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	98		+98		מ"ר	מסחר (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	24

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
חזית מסחרית	מגורים ב'	24
קו בנין עילי	מגורים ב'	24
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	24

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג 1	647	100
סה"כ	647	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	645	100
סה"כ	645	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1</b>
	<b>מגורים ב'</b>
	<b>4.1.1</b>
<p>שימושים</p> <p>דירות מגורים</p> <p>משרד בקומת קרקע</p> <p>חניה לרכבים</p>	
	<b>4.1.2</b>
	<b>הוראות</b>

תכנון זמין  
מזכה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% נתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3) 5	(3) 5	(3) 3	(3) 3	3	12	4.63	3	65	773	50	0	(2) 72	(1) 651	647	24	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 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מתוכם 98 מ"ר למשרדים/מסחר בקומת קרקע..
- (2) מתוכם 11 מ"ר למשרדים/מסחר בקומת קרקע..
- (3) או כמסומן בתשריט..

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>א. שפכים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</li> <li>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</li> <li>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות זניקוז ואו אל מי תיהום.</li> <li>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</li> <li>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.</li> <li>- טופס גמר יינתן /או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</li> </ul>	
<p><b>ב. איכות הסביבה:</b></p> <p>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><b>ג. פיתוח המגרש:</b></p> <p>20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמחיה.</p>	
<p><b>ד. ניקוז:</b></p> <p>תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות אי.1. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p>	
<p>שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p>	
<p><b>ה. מערכות ביוב:</b></p> <p>במידה ויתווספו מערכות ביוב, הם יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.</p>	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>ו. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ז. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.</p>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>
	<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:</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 לייעודו החדש של המבנה.</p>

ת"ת הניקוי  
כנית כאו

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<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>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

הו"ד הנ  
"עגדרה"

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> מוסא עאסי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> 53874657		<b>חתימה:</b>
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> מוסא עאסי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> 53874657		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מינהל מקרקעי ישראל 500101761		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> מוסא עאסי	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> 53874657		<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אחסאן בדיר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> 26335141		<b>חתימה:</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



ז. לוח האזורים וזכויות הבניה

ק/1001

1	2	3	4	5		6		7	8	9		
				שטח עיקרי	% בניה מירבי	שטח משני	% בניה מירבי			מס. מקומות	מס. יח"ד	קרוי בניה
מגורים ג	צהוב עם פסים כתומים	500	18	30	90	5	15	3 או 3 ע"ע (4)	3	לפי המסומן בתשריט (3)	3	5
מלאכה וחעשיה	סגול מותחם סגול	1,000	24	40 (6)	120	10	30	3	---	5	4	6
בניני צבור	חום מותחם חום	לפי התשריט		30	90	5	15	3	---	5	4	6
צבורי פתוח	ירוק	לא תותר כל בניה למעט גנון, שבילים, מדרכות, גדרות, מחקני ספורט משחקים ומתקנים עירוניים טכניים.										
פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	לא תותר כל בניה למעט גנון ורצופים										

- (1) שטח סככות לרכב עד 18 מ"ר, בנוסף לשטח המשני המותר.
- (2) בבניה על קומת עמודים, יותרו שטחים משניים נוספים בקומת קרקע עד 40 מ"ר כולל ח' מדרגות.
- (3) ק.ב. לסככה לרכב - לחזית: 1, לצד: 0.
- (4) יותרו עליות לגג ומבנה כולל מדרגות, בשטח עד 23 מ"ר ליח"ד.
- (5) תותר בניה מרתף בשטח עד 50 מ"ר נוסף לשטחי הבניה העקריים והמשניים המותרים.
- (6) % הבניה העקריית והמשנית יחשבו לפי שטח המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח הצמוד אליו.

תכנית מס': 451-0211680 - שם התכנית: חוספת שימוש למשרדים ושינוי בקווי בניין

מועד הפקיה: 10/02/2015 עמוד 17 מתוך 17 - מונה תדפיס חוראות: 6