

4022905

תכנית מס': 451-0252304 - שם התכנית: שינוי בקוי בניין

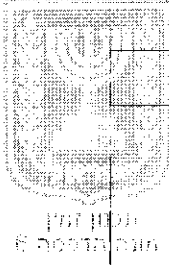
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
11-02-2015  
נתקבל

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0252304

שינוי בקוי בניין



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
אישור תוכנית מס'  
451-0252304  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2015001 מיום 02.02.15  
*[Signature]*



## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה

- אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.
- הגדלת תכסית הבניה ל- 52%.
- העברת שטחי בניה בין הקומות ללא שינוי בסכך כל שטחי הבניה המותרים.



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**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בקוי בניין
1.1	מספר התכנית	451-0252304
1.2	שטח התכנית	0.954 דונם
1.3	מהדורות	שלב
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית ניפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

תוכנית זמין  
מונה הדפסה 6

תוכנית זמין  
מונה הדפסה 6

תוכנית זמין  
מונה הדפסה 6

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם

196731 קואורדינאטה X

669500 קואורדינאטה Y

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

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	מוסדר	חלק		111

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



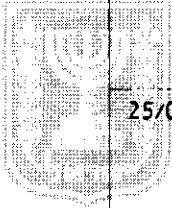
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



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 ✓
06/04/2003	2024	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/3000 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/3000 /1 ✓



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
בינוי	מנחה		1	26/08/2014	אחסאן בדיר		08/11/2014		כן
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	27/08/2014	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	28/08/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	26/08/2014	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	28/08/2014		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



תכנון זמין  
מונה 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
	יעקוב עיסא			כפר קאסם	(1)		050-7249763	050-7249763	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ראשי.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יעקוב עיסא			כפר קאסם	(1)		050-7249763	050-7249763	

(1) כתובת: רחוב ראשי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יעקוב עיסא			כפר קאסם	(1)		050-7249763	050-7249763	

(1) 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	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל ולי		03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רחוב אלקודס.



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 והבניה 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 והגדלת תכסית הבניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.

הגדלת תכסית הבניה ל- 52%.

העברת שטחי בניה בין הקומות ללא שינוי בסכך כל שטחי הבניה המותרים.

שינוי הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.954

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יחיד	מגורים (יחיד)
מתוכם 353 מ"ר בקומת קרקע למסחר.	1,250			1,250	מ"ר	מגורים (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'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	2
קו בנין עילי	מגורים ב'	2

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' עם חזית מסחרית	954	100
סה"כ	954	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	947.52	100
סה"כ	947.52	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר בקומת קרקע.</p> <p>ג. שטחי שירות וחניה.</p> <p>ד. כל השימושים שנקבעו בתכנית ק/3000.1.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



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 הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מעל הכניסה הקובעת										
						מתחת לכניסה הקובעת	שטח									
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	6.28	6	52	95	191	(2) 191	(1) 1059	954	2	מגורים ומסחר	מגורים ב'
5	4	3	(4) 3	(3) 3												

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 353 מ"ר למסחר בקומת קרקע.
- (2) מתוכם 64 מ"ר למסחר בקומת קרקע.
- (3) או 3 קומות מעל קומת עמודים.
- (4) או כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש בקומת מרתף.</p>
<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. - 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 ינתן ו/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 שידרש 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 לגינון. 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 לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.</p>
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 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, ומלוגי 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<p><b>6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.3</b></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>	
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>

ראו ת"מ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



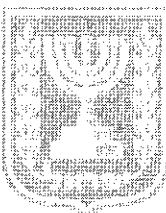
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 6	<b>שם:</b> יעקוב עיסא	<b>סוג:</b> שם ומספר תאגיד:	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>		
 תכנון זמין מונה הדפסה 6	<b>שם:</b> יעקוב עיסא	<b>סוג:</b> שם ומספר תאגיד:	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>		
 תכנון זמין מונה הדפסה 6	<b>שם:</b> יעקוב עיסא	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>חתימה:</b>		
 תכנון זמין מונה הדפסה 6	<b>שם:</b> אחסאן בדיר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> 26335141	<b>חתימה:</b>		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה  
 6.1 טבלת זכויות ומגבלות בנייה

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1)						מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע	
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות			שטחי עיקרי						
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	תת קרקעי	עילי					סה"כ
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'	
	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 הקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'	
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% מסחר או מגורים בקומת הקרקע					
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית			3	11	165% או עפ"י /61מא	10%	20%	-	135% או עפ"י /61מא	45% או עפ"י /61מא התכנית	1 לקומה	-	250 עפ"י חקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	
	4	3	5 או לפי תשריט	3	13	230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2,000	שטח למרכז מסחרי	
	4	5	5 או לפי תשריט	2	8	70%	10%	10%	-	50%	25%	-	20	500	שרותי דרך	
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														6.1.7	שטח למבני ציבור
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														6.1.8	שטח ציבורי מתח
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														6.1.9	שטח ספורט

- הערות:
- 1 שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
  - 2 גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרוב בגנות משופעים.
  - 3 הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שסקטו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פיתיים.
  - 4 באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
  - 5 במגרשים פיתיים יחשבו 2 המרווחים הפנים לזיכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.