

42942

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
29-06-2015
ת.ד. 7

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
14-07-2015
נתקבל
תיק מס' _____

תכנית מס' 451-0195198

תוספת שתי קומות ועליית גג

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית תכנית מפורטת

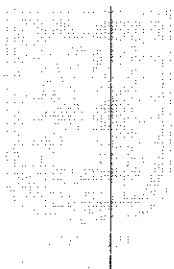
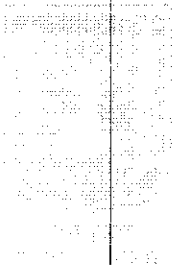
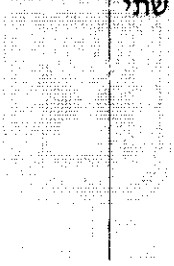
אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
תכנית מפורטת מס' 451-0195198
מס' תיק 2004001 מיום 28.6.14
הודעת החלטת המליצה בפני המחוזית
להפקיד הסוכנות
יו"ר הוועדה
מנהל יעדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החלוטה ביום:
24.08.2015 (2015) 451-0195198
לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך: 24.08.2015

דברי הסבר לתכנית

המגרש הינו בשטח 537 מ"ר שמוגדר כמגרש מגורים ד' על פי תכנית ק/3000. בהתאם לתכנית ק/3000 מותר לבנות על המגרש 3 יחידות דיור בשלוש קומות עם 15% משטח קומת קרקע מיועד לחזית מסחרית. על המגרש היום קיימים בהיתר בניה 3 יחידות בשלוש קומות וחנות בקומת קרקע. במסגרת תכנית זו מבוקש להוסיף שתי קומות נוספות ועליית גג עם תוספת שתי יחידות דיור נוספות. סה"כ יהיו 5 יחידות דיור במגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת שתי קומות ועליית גג

מספר התכנית 451-0195198

1.2 שטח התכנית 0.537 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 | 198357 |
| | | קואורדינאטה Y | 668982 |

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 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8879 | מוסדר | חלק | | 57 |

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/3000 / 1 | 57/103 |

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 |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 4 / 2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו. | 4525 | 3620 | 25/05/1997 |
| ק/ 3000 / 1 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 1 ממשיכות לחול. | 5172 | 2024 | 06/04/2003 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | | ממדוח סרסור | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע גליון 1: | | | ממדוח סרסור | | | 1:250 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| כן | חתום להפקדה | 02/03/2014 | ועדה מחוזית | ממדוח סרסור | 02/03/2014 | 1 | | מחייב | זכויות בניה מאושרות |
| לא | חתום להפקדה | 23/11/2014 | | ממדוח סרסור | 20/02/2014 | 1 | 1:250 | מנחה | חניה |
| לא | חתום להפקדה גליון 1: | 02/03/2014 | ועדה מחוזית | ממדוח סרסור | 20/02/2014 | | 1:250 | מחייב | מצב מאושר |

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 | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|----------|--------------------|-----|-------------|-------------|-------|
| | פרטי | אסמאעיל גודי | | | כפר קאסם | עומר בן אל חטאב | 25 | 057-8383927 | 057-8383927 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|----------|--------------------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי | אסמאעיל גודי | | | כפר קאסם | עומר בן אל חטאב | 25 | 057-8383927 | 057-8383927 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|--------------|---------------|----------|----------|--------------------|-----|-------------|-------------|-------|
| בעלים | אסמאעיל גודי | | | כפר קאסם | עומר בן אל חטאב | 25 | 057-8383927 | 057-8383927 | |

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 | ממדוח סרסור | 103029 | | כפר קאסם | עומר בן אל חטאב | 73 | 03-9379607 | 03-9379073 | mamduh_s@ walla.com |
| מודד מוסמך | מודד | מזהר עיסא | 809 | משרד מדידות | כפר קאסם | אל אקצא (1) | | 03-9071446 | 03-9071446 | madharisa@ walla.com |



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

- תוספת שתי קומות ועליית גג.
- תוספת שתי יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 2 קומות ועליית גג. סה"כ 5 קומות ועליית גג במקום 3 קומות ועליית גג.
- תוספת 600 מ"ר שטחים עיקריים ו-70 מ"ר שטחי שירות.
- אישור קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.537

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------|------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 5 | | +2 | 3 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 1,244 | | +600 | 644 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
| | 81 | | | 81 | מ"ר | מסחר (מ"ר) |

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 ג' | 103 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| להריסה | מגורים ג' | 103 |
| קו בנין עילי | מגורים ג' | 103 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ד | 537 | 100 |
| סה"כ | 537 | 100 |
| מצב מוצע | | |
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג' | 537.36 | 100 |
| סה"כ | 537.36 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | | |
|--|------------------|--------------|
| | מגורים ג' | 4.1 |
| | שימושים | 4.1.1 |
| | הוראות | 4.1.2 |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-------|---------------|------------|-----------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------|---------|--------|-----------|
| | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | |
| 4 (3) | 2.8 | 2.8 | 2.8 | 5 (2) | 22 | 5 | 54 | 0 | 0 | 177 | 1325 (1) | 537 | 103 | מגורים | מגורים ג' |

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 81 מ"ר למסחר בקומת קרקע..
- (2) בנוסף לעליות גג..
- (3) וכמסומן בתשריט..

| |
|---|
| <p>6. הוראות נוספות</p> |
| <p>6.1 חניה</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>א. שפכים : - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת 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>ב. איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ג. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ד. 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 ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפרות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה : אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> |
| <p>6.4 חיזוק מבנים, תמא / 38</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 :</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</p> |

| | |
|---|-------------------------------|
| 6.4 | חיזוק מבנים, תמ"א / 38 |
| <p>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> | |
| <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 2 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 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>4. תנאי למתן היתר בנייה יינתן רק לאחר קבלת חו"ד מהנדס בניין כי המבנה יכול לשאת את התוספת המבוקשת.</p> | |

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

| | |
|---|------------------------|
| 6.6 | הריסות ופינויים |
| <p>תנאי למתן היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתשריט מצב מוצע.</p> | |

7. ביצוע התכנית

| | |
|-----|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|-----|-------------------|

| | |
|-----|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|-----|---------------------|

תוך 5 שנים מיום אישורה.

| 8. חתימות | | | |
|-----------------|--|-------------------|------------------|
| מגיש התכנית | שם: אסמאעיל גודי שם ומספר תאגיד: 35652858 | סוג: | תאריך: חתימה: |
| יזם | שם: אסמאעיל גודי שם ומספר תאגיד: 35652858 | סוג: | תאריך: חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: אסמאעיל גודי שם ומספר תאגיד: 35652858 | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: |
| עורך התכנית | שם: ממדוח סרסור שם ומספר תאגיד: 65627945 | סוג: עורך ראשי | תאריך: חתימה: |

פרק 6 - לוח האזורים ותוראות הבניה

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה

| הערות | קווי בניין (3) | | | גובה מירבי (2) | | שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1) | | | | | מס' יחיד מירבי כמגרש | רוחב חזית מגרש מזערית | גודל מגרש מזערי במ"ר | ייעוד קרקע | |
|--|--------------------------------------|------|--------------------------------|----------------|-------|----------------------------------|------------|-------------|------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------|-------|
| | אחוזי | צידו | קדמי | מטר | בקומה | סה"כ | שטחי שירות | | | שטח עיקרי | | | | | |
| | | | | | | | תת קרקעי | עילי (סה"כ) | מרתף | עילי בקומה | | | | | 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 | 6.1.1 |
| | 4 | | | | 161% | 10% | 20% | 20% | 111% | 37% | 2 לקומה | | 600 | | |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים | 3 | 3 | 3 או לפי תשריט + 3 קומה מפולשת | 13 | 146% | 10% | 20% | 25% | 96% | 32% - מסחר או מגורים בקומת חרקע | | | | מגורים ג' עם חזית מסחרית א' | 6.1.2 |
| | 4 | | | | 161% | 10% | 20% | 25% | 111% | 37% - מסחר או מגורים בקומת חרקע | | | | | |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י 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' | 6.1.3 |
| | 4 | | | | 161% | 10% | 20% | 20% | 111% | 37% מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד | | | | | |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים | על פי החלטת ועדה מקומית | | | 3 | 11 | 165% או עפ"י /61מא | 10% | 20% | - | 135% או עפ"י /61מא | 1 לקומה | 250 או עפ"י חקיים | | מגורים ד' עם או בלי חזית מסחרית | 6.1.4 |
| | 4 | 3 | 5 או לפי תשריט | 3 | 13 | 230% | 50% | 20% | 10% | 150% | - | 45 | 2,000 | שטח למרכז מסחרי | 6.1.5 |
| | 4 | 5 | 5 או לפי תשריט | 2 | 8 | 70% | 10% | 10% | - | 50% | - | 20 | 500 | שדות דרך | 6.1.6 |
| 29/01/2016 תאריך | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית | | | | | | | | | | | | | שטח למבני ציבור | 6.1.7 |
| | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית | | | | | | | | | | | | | שטח ציבורי פתוח | 6.1.8 |
| | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית | | | | | | | | | | | | | שטח ספורט | 6.1.9 |

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד מפני חרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרוב בגגות משועפים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים חכאים; מגרשים שעורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כנוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
- במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרחקים המיניים לדרכים כמרחקים קדמיים, והמרחקים האחרים ייחשבו כמרחקי צד.

תכנית מס' 451-0195198 - שם התכנית: תוספת שתי קומות לתקציב הבניין והבניה, התשכ"ה - 1966

משרד הפנים - מחוז מרכז
הועדה המחוזית לחליטה ביום

10/1/2014

להפקיד את התכנית

ד"ר הועדה המחוזית