

402321

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0295873

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז

23-11-2015

נ ת ק ב ל

הוספת שטחי בניה ושינוי בקווי בניין

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
11-10-2015
נ ת ק ב ל

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0295873
הוצדקו ומקומיות החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2015008 מיום 7.10.15
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת מגרש אחד המשותף לשני בעלים. המגרש בגודל 985 מ"ר. על המגרש ניתן לבנות 6 יח"ד בשלוש קומות וזאת בהתאם להוראת תכנית ק/3000/1 החלה על המקום. התכנית המוצעת עניינה אישור קווי בניין לממנה הקיים וקביעת קווי בניה חדשים. תוספת 2 יחידות דיור, סה"כ יהיו על המגרש 8 יח"ד. תוספת 20% שטחי בניה עיקריים ואישור 575 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים ולצורך פתרונות למקומות חניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שטחי בניה ושינוי בקווי בניין	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
	451-0295873	מספר התכנית	
	0.985 דונם	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	כן		
	ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית		
	לפי סעיף בחוק		
62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8			
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג 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	198438
		קואורדינאטה Y	668692

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		107-109

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
1/3000/ק	34

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמדים / 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			אחסאן בדיר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	22/02/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	24/02/2015		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	22/02/2015	אחסאן בדיר		14/03/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/02/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	24/02/2015	גליון: 1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עומר עיסא			כפר קאסם	(1)		050-7249763	050-7249763	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל זהרא 9.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: רח' אל זהרא 9.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עומר עאמר			כפר קאסם	(1)		050-6988251	050-6988251	
בעלים	עומר עיסא			כפר קאסם	(2)		050-7249763	050-7249763	

(1) כתובת: רח' עומר בן אלח'טאב 65, ת"ד 2632.

(2) כתובת: רח' אל זהרא 9.

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	מזהר עיסא	809	משרד מדידות	כפר קאסם	(2)		03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com

(1) כתובת: רחי אלקודס 10.

(2) כתובת: רחי סולטאני 12.

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 שטחי בניה עיקריים ושחי שירות תת קרקעיים.
אישור קווי בניין חדשים.
תוספת 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 197 מ"ר שטחי בניה עיקריים ואישור 575 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
תוספת 2 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד על המגרש.
אישור 5 קומות על קומת מרתף במקום 3 קומות על קומת מרתף.
אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים וקביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
העברת שטחי בניה בין הקומות.
קביעת 58% תכסית בניה.
קביעת הוראות בניה.

התכנית המוצעת עניינה אישור קווי בניין לממנה הקיים וקביעת קווי בניה חדשים. תוספת 2 יחידות דיור, סה"כ יהיו על המגרש 8 יח"ד. תוספת 20% שטחי בניה עיקריים ו- 350 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות למקומות חניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.985
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+2	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,487		+197	1,290	מ"ר	מגורים (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'	200
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'
	תאי שטח כפופים
	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	985	100
סה"כ	985	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	985.96	100
סה"כ	985.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה או המשפחות המתגוררות באותו מגרש, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב) וכי שעות הפעילות לא יחרגו מ- 7.00 עד 19.00.</p> <p>ד. מבנה חניה.</p> <p>ה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות המוגדות בסעיף ג' לעיל, ובתנאי שגדלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ', חמרי הגמר של המבנה הם עפ"י טבלת האזורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד לדונם.</p> <p>ו. מסחר שכונתי, בהתאם לקביעותיה של "תכנית פריסת מוקדי מסחר שכונתיים" באישור הועדה. תכנית פריסת מוקדי המסחר תוכן ביזמת הועדה המקומית, ובטרם אישורה היא תופקד להערות הציבור.</p> <p>תכנית הבינוי תקבע את פריסת מוקדי המסחר השכונתי בשכונה, את השימושים המדויקים בכל מוקד וגדלם, את פתרונות הגישה ברגל, ברכב ולרכב מסחרי לכל אחד ממוקדי המסחר, את פתרונות החניה ופתרונות הפריקה והטעינה של כל מוקד מסחרי, את האמצעים שיינקטו לפינוי פסולת, האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים סביבתיים (ריח, עשן, רעש וכדומה) ומיקומם, גודלם ועצובם של השלטים.</p> <p>ז. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות

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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד										
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת															
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי														
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	229	58	8	8.12	15	5	3	3	3	3	מגורים ג'	מגורים	200	985	1487	197	0	575	(1)

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) שטח זה כולל שטח שירות מאושר בקומה תת קרקעית עפ"י תכנית ק/3000.1..
- (2) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. שפכים - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תחיה 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. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ו/או 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. - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני. - בהוספת מערכות ביוב חדשות בשטח התכנית יש לתכנן בהתאם לדרישות מתמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית בנושא תכנון מערכות ביוב. 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. ג. ניקוז יוותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. ד. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים. ה. פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970. ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.</p>
6.3	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>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>

חיזוק מבנים, תמ"א / 38	6.3
<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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
היטל השבחה	6.4
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תקף.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עומר עיסא שם ומספר תאגיד: 56863095	סוג:	תאריך: חתימה:
זם	שם: עומר עיסא שם ומספר תאגיד: 56863095	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עומר עאמר שם ומספר תאגיד: 52190725	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עומר עיסא שם ומספר תאגיד: 56863095	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אחסאן בدير שם ומספר תאגיד: 26335141	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה לתכנית ק/3000/4
טבלת זכויות ומגבלות בניה: 6.1

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	דוחב חוות מגרש מוערות	גודל מגרש מוערי במ"ר	ייעוד קרקע	6.1.1	
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	שטחי שירות			שטח עיקרי							
						תח קרקעי	עולי (סה"כ)	מרתף	עולי בקומה	סה"כ						
בבנינים קיימים - קווי בניין עמ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים נ	6.1.1
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ג' עם חוות מסחרית א'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע					
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מוטכס עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חוות מסחרית ב'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מוטכס עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - חקיים	על פי החלטת תנדה מקומית				3	165% או עמ"י /61מ	10%	20%	-	135% או עמ"י /61מ	49%	1 לקומה		250 או חקיים	מגורים ד' (עם או בלי חוות מסחרית)	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט		3	230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט		2	70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שרותי דוד	6.1.6
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח למבני ציבור	6.1.7	
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח ציבורי מתח	6.1.8	
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח סמרט	6.1.9	

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבנינים נמדד ממני חקרע הסופיים ועד פני חגג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות משופעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבנין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שעורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטלו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
- באזורי המגורים, כל שימש במרתף מעבר 50- מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
- במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים חמונים לרכיבים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.