

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0295998

שינוי הוראות בניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
13-07-2015
74844

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0295998
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2015.006 מיום 29.06.15
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית על הכביש הראשי לכיוון יציאה מזרחית. בהתאם לתכנית ק/3000/1 החלה על המקום מותר להבנות על המגרש 3 יח"ד בשלוש קומות וחזית מסחרית בקומת קרקע. התכנית הנוכחית המוצעת עניינה תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים, תוספת יחידת דיור אחת בנוסף ל- 3 יח"ד מאושרות, תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ולצורך פתרונות חניה לעתיד, הגדלת התכסית וקביעת קווי בניין חדשים ואישור זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בחזית המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שינוי הוראות בניה

מספר התכנית 451-0295998

1.2 שטח התכנית 0.415 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 א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8

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	198722
	קואורדינאטה Y	669470

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
8870	מוסדר	חלק		114-115

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	115/2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

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			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	עבדאלסלאם טהה			כפר קאסם (1)			050-5255842	050-5255842	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עומר בן אלח'טאב 65.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבדאלסלאם טהה			כפר קאסם (1)			050-5255842	050-5255842	

(1) כתובת: רח' עומר בן אלח'טאב 65.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עבדאלסלאם טהה			כפר קאסם (1)			050-5255842	050-5255842	

(1) כתובת: רח' עומר בן אלח'טאב 65.

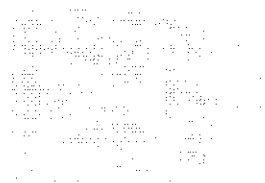
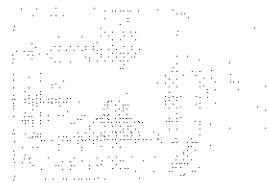
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ח. 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	madharusa@walla.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 12.

(2) כתובת: רח' סולטאני 11.

תכנית מס': 451-0295998 - שם התכנית: שינוי הוראות בניה



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 ושטחי שירות תת קרקעיים.
תוספת יחידת דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ואישור 400 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
תוספת 1 יחיד, סה"כ 4 יחיד במגרש.
קביעת תכנית בניה 55% בקומות מעל לקרקע.
קביעת קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע.
העברת שטחי בניה בין הקומות.
הסדרת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בחזית המגרש.
קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.415	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יחיד)	יחיד	3	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	503	+50
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים 133 מ"ר לשימוש מסחרי בקומת קרקע.	4	553	

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
זיקת הנאה	מגורים ג'
חזית מסחרית	מגורים ג'
להריסה	מגורים ג'
קו בנין עילי	מגורים ג'
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	
200	
200	
200	
200	
200	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' עם חזית מסחרית	415	100
סה"כ	415	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	408.36	100
סה"כ	408.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מסחר ומלאכה, 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).</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. 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)	שטחי בניה (מ"ר)		תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד						
						מעל הכניסה הקובעת										
						מתחת לכניסה הקובעת	מרתף									
קדמי (4) 4	אחורי (4) 3	צידי- שמאלי (4) 3	צידי- ימני (4) 3	מעל הכניסה הקובעת (3) 4	12	9.63	4	55	(2) 400	0	83	(1) 553	415	200	מגורים ומסחר	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) מותכם 133 מ"ר לשימוש מסחרי בקומת קרקע..
- (2) מותכם 41 מ"ר מאושרים בתכנית ק/3000.1..
- (3) קומת קרקע למסחר ושלוש קומות מעל לשימוש מגורים..
- (4) או כמסומן בתשריט..

	6. הוראות נוספות
<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. - 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 מחמירות 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 ובדניי איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים. ג. ניקוז יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר 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>	
<p>6.3 זיקת הנאה</p> <p>תינתן זכות מעבר להולכי רגל בחזית המגרש. המעבר לא יגודר ולא ייסגר כך שיתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל. רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין "כתנאי למתן היתר בניה".</p>	
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.5	הריסות ופינויים
תנאי להוצאת היתרי בניה הריסה ופינוי לכל המסומן להריסה בתחום התכנית.	
.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.	

8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג:	שם: עבדאלסלאם טהה שם ומספר תאגיד: 58527300	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג:	שם: עבדאלסלאם טהה שם ומספר תאגיד: 58527300	יזם
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: עבדאלסלאם טהה שם ומספר תאגיד: 58527300	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: אחסאן בدير שם ומספר תאגיד: 26335141	עורך התכנית

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
 תכנית 1/3000 ק

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מועדית	גודל מגרש מועדי במ"ר	ייעוד קרקע	
	אחודי	צידי	קדמי	מטר	בקומה	סה"כ	שטחי עזרות			עולה בקומה					
							תת קרקעי	עולי (סה"כ)	מרתף						
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	3	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600	
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	3	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים גזע חזית מסחרית או
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	3	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מנוכס עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים גזע חזית מסחרית ב
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מנוכס עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית			3	11	165% או עפ"י אפ"מ/61	10%	20%	-	135% או עפ"י אפ"מ/61	45% או עפ"י אפ"מ/61 התכנית	1 לקומה		250 או עפ"י חקיים	מגורים די נעם או בלי חזית מסחרית
	4	3	5 או לפי תשריט	13	3	230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי
	4	5	5 או לפי תשריט	8	2	70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שרותי ווד
	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 הבנינים נמדד ממני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבנין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שסקטו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
- במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.