

4023024

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0302083

תוספת שטחי בניה ותוספת קומה רביעית



תכנון
מונה הדפוס: 4

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
06-07-2015
451-0302083

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

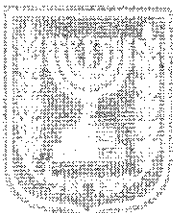
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון
מונה הדפוס: 4

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0302083
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2015006 מיום 29.6.15
רו"ר הועדה



תכנון
מונה הדפוס: 4

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת שטחי בניה ותוספת קומה רביעית

מספר התכנית 451-0302083

1.2 שטח התכנית 0.961 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

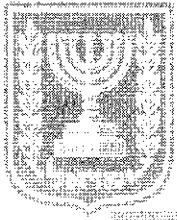


תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5 מקום התכנית



תכנית מס' 451-0302083

קסם	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
197772	קואורדינאטה X	
669322	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, גפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

גפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית



תכנית מס' 451-0302083

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	מוסדר	חלק		63, 73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/3000/ק	73/2A

1.5.8 מרחבי תכנון נובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנית מס' 451-0302083

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

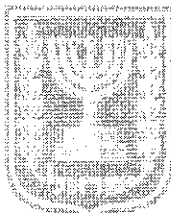
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 3000 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 /1 ממשיכות לחול.	5172	2024	06/04/2003



תכנית זמין
מונה תדפיסה 4



תכנית זמין
מונה תדפיסה 4



תכנית זמין
מונה תדפיסה 4

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				ממדוח סרסור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			ממדוח סרסור			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	22/02/2015	ממדוח סרסור	ועדה מחוזית	24/02/2015		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	22/02/2015	ממדוח סרסור		14/03/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/02/2015	ממדוח סרסור	ועדה מחוזית	14/03/2015	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	מאגיד עיסא			כפר קאסם (1)			050-5286617	050-5286617	

חזרה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' בלאל 4, ת"ד 1505.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאגיד עיסא			כפר קאסם (1)			050-5286617	050-5286617	

(1) כתובת: רח' בלאל 4, ת"ד 1505.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמין עיסא			כפר קאסם (1)			050-5286617	050-5286617	

(1) כתובת: רח' בילאל 4, ת"ד 1505.

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 (1)			03-9379607	03-9379607	mamduh_s@walla.com
מועד מוסמך	מועד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם (2)			03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רח' אלרוודה 73, ת"ד 1417.

(2) כתובת: רח' חאלד בן אל וליד 60.



תכנית מס' 451-0302083
שם התכנית: תוספת שטחי בניה ותוספת קומה רביעית



תכנית מס' 451-0302083
שם התכנית: תוספת שטחי בניה ותוספת קומה רביעית

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



הכנסת זמין
מס' תדפיסה 4

כל מונה 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 קומה רביעית.

תוספת יחידות דיור.

תוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים.

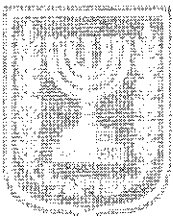
שינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית



הכנסת זמין
מונה תדפיסה 4

תוספת קומה רביעית מעל למבנה הקיים עם תוספת 3 יח"ד נוספות, סה"כ במגרש יהיו 9 יח"ד. תוספת 192 מ"ר שטחי בניה עיקריים ואישור 436 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים ולצורך פתרונות חניה. אישור קווי בניין למבנה הקיים בצד מזרח בהתאם למצב הקיים. העברת שטחי בניה בין הקומות. קביעת הוראות בניה.



הכנסת זמין
מונה תדפיסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.961

הערות	סה"כ מצב בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+3	6	יחיד	מגורים (יחיד)
	1,349		+192	1,157	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	150			150	מ"ר	מסחר (מ"ר)

תוכן תיקון
מונה תדפיסה 4

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	תאי שטח כפומים
חזית מסחרית	מגורים ג'	200

תוכן תיקון
מונה תדפיסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' עם חזית מסחרית	961	100
סה"כ	961	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	960.96	100
סה"כ	960.96	100

תוכן תיקון
מונה תדפיסה 4

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 אינו 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(3) 17	9.36	9	48	2127	(2) 436	0	192	(1) 1499	961	200	מגורים ומסחר	מגורים ג' ג'
(5) 3	(5) 3	(5) 0	(5) 3	(4) 4	(3) 17	9.36	9	48	2127	(2) 436	0	192	(1) 1499	961	200	מגורים ומסחר	מגורים ג' 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 150מ"ר לשימוש מסחר בקומת קרקע בחלק הדרומי מהמבנה..
- (2) שטח זה כולל שטחי שירות תת קרקעיים המאושרים עפ"י תכנית ק/3000.1..
- (3) .
- (4) ועליית גג..
- (5) 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 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 /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 ובדיני 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 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>

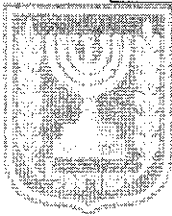
<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p>	<p>6.3</p>
<p>אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "רעידות חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.4</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנית זמן
מיום 04/06/2015

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

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנית זמן
מיום 04/06/2015



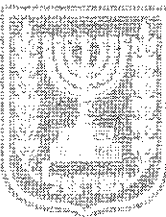
תכנית זמן
מונה הדפוס 4

8. חתימות

 ותלון זמן מונה רשמי 4	שם:	סוג:	תאריך:
	מאגיד עיסא שם ומספר תאגיד: 56864515		חתימה:
 ותלון זמן מונה רשמי 4	שם:	סוג:	תאריך:
	מאגיד עיסא שם ומספר תאגיד: 56864515		חתימה:
 ותלון זמן מונה רשמי 4	שם:	סוג:	תאריך:
	אמין עיסא שם ומספר תאגיד: 35409796	בעלים	חתימה:
 ותלון זמן מונה רשמי 4	שם:	סוג:	תאריך:
	ממדוח סרסור שם ומספר תאגיד: 56967672	עורך ראשי	חתימה:



ותלון זמן
מונה רשמי 4



ותלון זמן
מונה רשמי 4

תכנית ק' / 3000 / 4

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

טבלת זכויות ומגבלות בניה

קרקע	גודל מגרש מזערי במ"ר	רווח חיות מגרש מזערי	מס' יחיד מירבני במגרש	שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1)		שטחי שירות		שטח עיקרי		קודם	קווי בניין (3)		
				מרתף	עילי (סה"כ)	הת קרקעי	עילי (סה"כ)	סה"כ	מטר		בקומה	סה"כ	סה"כ
6.1.1	400	18 א' או לפי חקיים	1 לקומה	20%	20%	10%	20%	32%	96%	3 או לפי תשריט	3	3	
				(4)	(4)	10%	20%	20%	111%			37%	2 לקומה
6.1.2				25%	20%	10%	20%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע	96%	3 או לפי תשריט	3	3	
				(4)	(4)	10%	20%	25%	111%			37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע	2 לקומה
6.1.3				20%	20%	10%	20%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד	96%	3 או לפי תשריט	3	3	
				(4)	(4)	10%	20%	20%	111%			37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד	2 לקומה
6.1.4	250 א' עמ"י חקיים	-	1 לקומה	135%	20%	10%	20%	43% או עמ"י או 61% בתחומי התכנית	135%	על פי החלטת ועדה מקומית			
6.1.5	2,000	45	-	150%	20%	50%	10%	50%	150%	5 או לפי תשריט	3	4	
6.1.6	500	20	-	50%	10%	10%	10%	25%	50%	5 או לפי תשריט	2	4	
6.1.7	שטח למבני ציבור												
6.1.8	שטח ציבורי פתוח												
6.1.9	שטח סמרט												

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אזורי הבניה, לכול החלקות שנקבעו בחוק.
 - גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
 - הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
 - באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
 - במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרחחים הפנים לדרכים כמרחחים קדמיים, והמרחחים האחרים ייחשבו כמרחחי צד.