

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0303164

תוספת שטחי בניה ותוספת יחידות דיור

הועדה המקומית לתכנון ופניה "קסם"
13-07-2015
מ.ת.ק.מ.פ.

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0303164
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מיום 29.06.15 מיום 20150606
[Signature]

דברי הסבר לתכנית

- מדובר במגרש מגורים בשטח 1073 מ"ר. על השטח חלה תכנית מפורטת ק/3000.1. התכנית עניינה
- תוספת 215 מ"ר שטחי בניה עיקריים ואישור 650 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים ולצורך פתרונות חניה.
 - תוספת 8 יחידות דיור כך שיהיה לבנות על המגרש 14 יחידות דיור.
 - תוספת קומה כך שיהיה מותר לבנות 4 קומות על קומת עמודים מעל לקומת מרתף במקום 3 קומות על קומת עמודים וקומת מרתף.
 - קביעת קווי בנין לקומה תת קרקעית.
 - העברת שטחי בניה בין הקומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת שטחי בניה ותוספת יחידות דיור

מספר התכנית 451-0303164

1.2 שטח התכנית

1.073 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 4, א62 (א) סעיף קטן 5, 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	197417
	קואורדינאטה Y	668491

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 בשלמיתן	מספרי חלקות בחלקן
8864	מוסדר	חלק		17

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
17/9	ק/3000/1

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 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	24/02/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	25/02/2015		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	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	אמנה ראבי			כפר קאסם (1)			050-8345228	050-8345228	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אבו בכר 9.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמנה ראבי			כפר קאסם (1)			050-8345228	050-8345228	

(1) כתובת: רח' אבו בכר 9.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חלימה עאמר			כפר קאסם (1)			050-8345228	050-8345228	
בעלים	אמנה ראבי			כפר קאסם (2)			050-8345228	050-8345228	

(1) כתובת: רח' אל אמל 12.

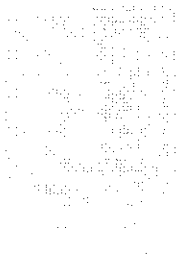
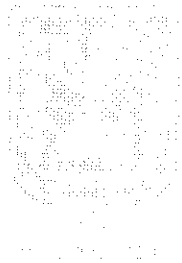
(2) כתובת: רח' אבו בכר 9.

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@wal la.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם		(2)	03-9370696	03-9370696	mohra@bara k.net.il

(1) כתובת: רחי אלקודס 10.

(2) כתובת: רחי חאלד בן אל וליד 60.



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 יחידות דיור.
תוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 215 מ"ר שטחי בניה עיקריים ואישור 650 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים ולצורך פתרונות חניה.
תוספת 8 יחידות דיור כך שיהיה לבנות על המגרש 14 יחידות דיור.
תוספת קומה כך שיהיה מותר לבנות 4 קומות על קומת עמודים מעל לקומת מרתף במקום 3 קומות על קומת עמודים וקומת מרתף.
קביעת קווי בנין לקומה תת קרקעית.
העברת שטחי בניה בין הקומות.
קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		1.073	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)		הערות
			סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מפורט מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	61	+8	14	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,406	+215	1,621	

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	סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	9	קו בנין תחת/ תת קרקעי	9
מגורים ג'	מגורים ג'		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		מצב מוצע	
יעוד	מ"ר	יעוד	מ"ר מחושב
מגורים ג'	1,073	מגורים ג'	1,072.43
סה"כ	1,073	סה"כ	1,072.43

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 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 פרישת 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

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	מספר יחידים-ימני	מספר יחידים-שמאלי	קו בנין (מטר)	שטחי בניה		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעד
														מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרת					
3	קדמי	3	3	3	3	3	14	13.04	19	(2) 4	3	3	3	0	215	1621	1073	9	מגורים	מגורים

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) כולל שטחי שירות תת קרקעיים שמושרים עפ"י תכנית ק/13000..

(2) על אר בלי קומת עמודים ועליות גג..

	6. הוראות נוספות
<p data-bbox="1150 238 1235 274" style="text-align: right;">חניה</p> <p data-bbox="1358 238 1409 274" style="text-align: right;">6.1</p> <p data-bbox="220 297 1235 376">החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	
<p data-bbox="991 408 1235 444" style="text-align: right;">איכות הסביבה</p> <p data-bbox="1358 408 1409 444" style="text-align: right;">6.2</p> <p data-bbox="352 464 1235 1090"> 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. </p> <p data-bbox="188 1106 1235 1231"> 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. </p> <p data-bbox="188 1247 1235 1510"> 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. </p> <p data-bbox="268 1526 1235 1560"> תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. </p> <p data-bbox="284 1576 1235 1610"> ד. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים. </p> <p data-bbox="188 1626 1235 1705"> ה. פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970. </p> <p data-bbox="252 1721 1235 1800"> ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן. </p>	
<p data-bbox="943 1814 1235 1850" style="text-align: right;">חלוקה לתאי שטח</p> <p data-bbox="1358 1814 1409 1850" style="text-align: right;">6.3</p> <p data-bbox="209 1871 1235 1950">הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת המגרש לשני מגרשים נפרדים, בתנאי שלאחר החלוקה גודל מגרש מינימאלי לא יהיה פחות מ- 400 מ"ר. זכויות הבניה יחולקו באופן יחסי.</p>	
<p data-bbox="1007 1984 1235 2020" style="text-align: right;">היטל השבחה</p> <p data-bbox="1358 1984 1409 2020" style="text-align: right;">6.4</p> <p data-bbox="268 2041 1235 2075">הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג:	שם: אמנה ראבי שם ומספר תאגיד: 53858882	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג:	שם: אמנה ראבי שם ומספר תאגיד: 53858882	יזם
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: חלימה עאמר שם ומספר תאגיד: 35408426	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: אמנה ראבי שם ומספר תאגיד: 53858882	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: אחסאן בدير שם ומספר תאגיד: 26335141	עורך התכנית

תכנית 4/3000 ק

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

טבלת זכויות ומגבלות בניה: 6.1

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע	
	אחורי	צידי	קדמי	מטר	בקומה	סה"כ	שטחי שירות			שטח עיקרי עילי בקומה					
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מדחף						
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	3 + קומה ממולשת	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 א לפי חקיים	400	מגורים ג'
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600	
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	3 + קומה ממולשת	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	13	3 + קומה ממולשת	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				
בבנינים קיימים - חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית			11	3	165% או עפ"י /61מ	10%	20%	-	135% או עפ"י /61מ	45% או עפ"י /61מ בתחומי התכנית	1 לקומה		250 א עפ"י חקיים	מגורים ד' (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 דוד
	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 ההקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד ממגי 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-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פיתיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
- במגרשים פיתיים יחשבו 2 המרחחים הפנינים לדרכים כמרחחים קדמיים, והמרחחים האחריים יחשבו כמרחחי צד.