

423092

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0169227

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
23-11-2015
נתקבל

שינוי הוראות זכויות בניה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
12-10-2015
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0169227
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2015008 מיום 7.10.15
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

על שטח התכנית חל תכנית ק/3000.1. ייעוד השטח מוגדר כאזור מגורים ד'. עפ"י הוראות ק/3000 קווי בניין באישור הועדה המקומית. התכנית המוצעת ענינה:

- איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה.
- קביעת קווי בניין לקומת מרתף ושאר הקומות.
- תוספת 8 יח"ד בנוסף ל- 6 יח"ד מאושרות. סה"כ יהיו בתחום התכנית 14 יח"ד.
- תוספת 100 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
- תוספת 807 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך מקומות חניה.
- הגדלת מספר הקומות ל- 6 קומות במקום 3 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות וזכויות בניה
		מספר התכנית	451-0169227
1.2	שטח התכנית		0.807 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 1, 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		איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינאטה X	198121
	קואורדינאטה Y	669223

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 אלמחפור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8869	מוסדר	חלק	59	58

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	58/1, 59

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				מחמוד עאמר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			מחמוד עאמר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	16/01/2015	מחמוד עאמר	ועדה מחוזית	16/01/2015		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	18/01/2015	מחמוד עאמר		21/05/2015		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	17/05/2015	מחמוד עאמר		21/05/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		17/01/2015	מחמוד עאמר	ועדה מחוזית	18/01/2015	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	חאלד עיסא			כפר קאסם	(1)		050-4441449	050-4441449	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' סולטאני 52.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאלד עיסא			כפר קאסם	(1)		050-4441449	050-4441449	

(1) כתובת: רח' סולטאני 52.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בלאל חיראללה			כפר קאסם	(1)		053-7489989	053-7489989	
בעלים	חאלד עיסא			כפר קאסם	(2)		050-4441449	050-4441449	
בעלים	ספיאן עיסא			כפר קאסם	(2)		054-4321160	054-4321160	

(1) כתובת: רח' עומר בן אלח'טאב 11.

(2) כתובת: רח' סולטאני 52.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מחמוד עאמר	37914	מ.א.עאמר הנדסה בע"מ	כפר קאסם	(1)		052-6039820	03-9370344	Mahmud_A @walla.com

תכנית מס': 451-0169227 - שם התכנית: שינוי הוראות זכויות בניה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(2)		03-9370696	03-9370696	mohra@bara k.net.il

(1) כתובת: רח' אלשוחדא 10, ת"ד 667.

(2) כתובת: רח' חאלד בן אל וליד 41.

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

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים, קביעת קווי בניין, תוספת יחידות דיור, תוספת 3 קומות, תוספת שטחי בניה עיקריים ותוספת שטחי שירות תת קרקעיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים.

קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

אישור 6 קומות במקום 3 קומות.

הוספת 8 יח"ד, סה"כ 14 יח"ד.

הוספת 100 מ"ר שטחי בניה עיקריים.

הוספת 807 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.807	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+8
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,089	+100
			14
			1,189

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'	501,500
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ג'
קו בנין עילי	מגורים ג'
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'
	תאי שטח כפומים
	500
	501,500
	501,500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד'	807	100
סה"כ	807	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	809.84	100
סה"כ	809.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
	מגורים ג'
	4.1.1
<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - דירות למגורים. - שטחי שירות. - מקומות חניה. וכל יתר השימושים המותרים על פי תכנית ק/3000/1. 	
	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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שדות	עיקרי	שדות	עיקרי							
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	20	17.03	10	(1) 68	267	587	0	117	865	587	500	מגורים	ג'
(3) 3	0	(3) 3	(3) 3	(2) 6	(4) 12	18.18	4	(1) 68	267	220	0	44	324	220	501	מגורים	ג'
(3) 3	(3) 3	0	(3) 3	(2) 4													

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) מעל הכניסה הקובעת..
- (2) ועליית גג..
- (3) או כמסומן בתשריט..
- (4) .

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.</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 /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 שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ג. ניקוז : תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> <p>ד. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה</p> <p>16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>
6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<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 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>

6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<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 "יעודוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	

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

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

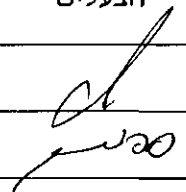
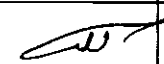
<p>תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.</p>
--

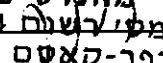
8. חתימות

תאריך: 11.10.15 חתימה: <i>d</i>	סוג: בעלים	שם: חאלד עיסא שם ומספר תאגיד: 60410552	מגיש התכנית
תאריך: 11.10.15 חתימה: <i>d</i>	סוג: בעלים	שם: חאלד עיסא שם ומספר תאגיד: 60410552	יום
תאריך: 11.10.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: בלאל חיראללה שם ומספר תאגיד: 27556497	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה: <i>d</i>	סוג: בעלים	שם: חאלד עיסא שם ומספר תאגיד: 60410552	בעל עניין בקרקע
תאריך: 11.10.15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: ספיאן עיסא שם ומספר תאגיד: 55146294	בעל עניין בקרקע
תאריך: 11/9/15 חתימה: <i>[Signature]</i> מס' רשום: 37914 רפר-קאסם: 49940	סוג: עורך ראשי	שם: מחמוד עאמר שם ומספר תאגיד: מ.א. עאמר הנדסה בע"מ 55787675	עורך התכנית

טבלת הקצאה

פרטי החלקות/המגרשים הקיימים											
מס' סידורי	גוש	חלקה	חלק	מס' מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש הכולל בחלוקה החדשה	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות
1	8869	-	58	58/1	אזור מגורים ד'	עיסא חיאלד	-	60410552	413	413	35%
						עיסא סופיאן	-	51446294			65%
2	8869	59	-	59	אזור מגורים ד'	עיסא חיאלד	-	60410552	394	394	44%
						חיאללה בלאל	-	27556497			56%
סה"כ									807	807	

פרטי החלקות/המגרשים המוקצים											
מס' סידורי	גוש	חלקה	חלק	מס' תא שטח	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות	חתימת הבעלים
1	8869	--	58,59	500	מגורים ג'	עיסא חיאלד	-	60410552	587	54.34%	
						עיסא סופיאן	-	51446294		45.66%	
2	8869	--	59	501	מגורים ג'	חיאללה בלאל	-	27556497	220	100.00%	
סה"כ									807		

עאמר מחמוד
 עורך הטבלה: **עאמר מחמוד** תאריך: **18/01/2015** חתימה: 
 מועד הפיקה: 01:01 08/10/2015 - עמוד 16 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 8
 מס' רישום: 37914
 כפר-קאסם 49040

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
 תכנית 4/3000 ק

טבלת זכויות ומגבלות בניה: 6.1

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטח בניה באזורים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מוגדרת	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרקע	
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות		שטח עיקרי						
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי					בקומה
בבנינים קיימים - קווי בניין עמ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולסת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	400	מגורים ג'	
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה	600		
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולסת	13	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	+ 3 קומה מפולסת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מותכס עד 15% מסחר בק.ק. בלבד			מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מותכס עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				
בבנינים קיימים - חקיים	על פי החלטת ועדת מקומית				11	145% או עמ"י /610%	10%	20%	-	135% או עמ"י /610%	45% או עמ"י /610%	1 לקומה	250 או עמ"י חקיים	מגורים ד' (עם או כלי חזית מסחרית)	
	4	3	5 או לפי תשריט		13	230%	50%	20%	10%	150%	50%		2,000	שטח למרכז מסחרי	
	4	5	5 או לפי תשריט		8	70%	10%	10%	-	50%	25%		500	שדותי דרך	
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 שאקבעו בחוק.
- גובה הבנינים נמדד ממני הקרקע הסומיים ועד גג בגנות שטוחים, או עד קו המרכז בגנות משומעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבנין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים מינתיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
- במגרשים פיננסיים יחשבו 2 המרווחים המונים לזכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.