

423093

תכנית מס': 451-0281477 - שם התכנית: שינוי בקו בניין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0281477

שינוי בקו בניין

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
26-01-2016  
בתקבל

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
אישור תוכנית מס'  
451-0281477  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2215/008 מיום 07.10.2015  
יו"ר הועדה

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה - אישור קווי בניין בהתאם למצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בקו בניין
		מספר התכנית	451-0281477
1.2	שטח התכנית		0.756 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	462 א (א) סעיף קטן 4
		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

198018 קואורדינאטה X

668551 קואורדינאטה Y

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
8875	מוסדר	חלק		128-130, 145

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
129/1	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				והבי טהה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			והבי טהה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	17/12/2014	והבי טהה		19/12/2014		כן
חניה	מנחה	1:250	1	19/12/2014	והבי טהה		04/05/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		17/12/2014	והבי טהה		04/05/2015		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	לינה סרסור			כפר קאסם	(1)		03-9074627	03-9074627	
	פרטי	עבד אל קוי סרסור			כפר קאסם	(1)		03-9074627	03-9074627	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לינה סרסור			כפר קאסם	(1)		03-9074627	03-9074627	
פרטי	עבד אל קוי סרסור			כפר קאסם	(1)		03-9074627	03-9074627	

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עבד אל קוי סרסור			כפר קאסם	(1)		03-9074627	03-9074627	

(1) כתובת: כפר קאסם.

**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	והבי טהה	34228		כפר קאסם	אל אנסאר		03-9074627	03-9074627	wahbe72@g mail.com
מודד מסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	א- סולטאני		03-9071446	03-9071446	mdharisa@w alla.com





**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**

שינוי בקווי בניין

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

אישור קווי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.  
שינוי הוראות בניה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.756
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	990			990	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 ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	756	100
סה"כ	756	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	756.4	100
סה"כ	756.4	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.                  ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.                  ג. שטחי שרות.                  ד. חניה.                  ה. וכל השימושים המותרים על פי תכנית ק/3000/1.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח                  הוראות ק/3000/1 ממשיכים לחול על תכנית זו.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי (1) 3	ציד-י-ימני (1) 3				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי				
3	3	(1) 3	(1) 3	3	6	56	161%	76	151	151	839	756	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

בבניינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>א. שפכים: - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצורת ובמתקנים.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הני"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 ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"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 יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה.</p>
<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר</p>

<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>
	<p>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>

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

<b>6.5</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	היתרי בניה יינתנו כפוף להריסת המבנים המסומנים להריסה בהתאם לתשריט מצב מוצע.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

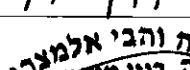
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.	
-----------------------------------	--

8. חתימות

תאריך: 12/12/15 חתימה: 	סוג:	שם: לינה סרסור שם ומספר תאגיד: 33154683	מגיש התכנית
תאריך: 12/12/15 חתימה: 	סוג:	שם: עבד אל קוי סרסור שם ומספר תאגיד: 59970905	מגיש התכנית
תאריך: 12/12/15 חתימה: 	סוג:	שם: לינה סרסור שם ומספר תאגיד: 33154683	יזם
תאריך: 12/12/15 חתימה: 	סוג:	שם: עבד אל קוי סרסור שם ומספר תאגיד: 59970905	יזם
תאריך: 12/12/15 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: עבד אל קוי סרסור שם ומספר תאגיד: 59970905	בעל עניין בקרקע
תאריך: 13/12/15 חתימה:  חתימה: 	סוג: עורך ראשי	שם: והבי טהה שם ומספר תאגיד: 27589589	עורך התכנית

חתימה:   
ה. בנין מוסמך  
מ.כ. 31228  
ניו-יורק 10013-052

1/3000/5

**פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה**

**6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה**

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבני (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבני במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	זיכרון קרקע	6.1	
	אחורי	צידי	קדמי	מטר	בקומה	שטחי שירות		שטח עיקרי								
						תת קרקעי	עילי (סה"כ)	עילי	מרתף	סה"כ						בקומה
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומה מבולטת	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים ג'	6.1.1
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בבנינים קיימים - חקיים קווי בניין עשויי חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומה מבולטת	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע					
בבנינים קיימים - חקיים קווי בניין עשויי חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומה מבולטת	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - חקיים קווי בניין עשויי חקיים	על פי החלטת ועדה המקומית			11	3	165% או עשויי אפ"מ/61	10%	20%	-	135% או עשויי אפ"מ/61	45% או עשויי אפ"מ/61 בתחומי התכנית	1 לקומה	-	250 או עשויי חקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט	13	3	230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט	8	2	70%	10%	10%	-	50%	25%	-	20	500	שרותי דרך	6.1.6
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 מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
  - הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים שבאים; מגרשים שצורתם אי-דגולרית, 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 המרזוחים הפונים לזרמים כמרזוחים קדמיים, והמרזוחים האחרים ייחשבו כמרזוחי צד.