

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0331991

הוספת שימוש למסחר - משפחת אוסרופ

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
11-10-2015
בתקבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית מפורטת
תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0331991
בישיבה מס' 2015008 מיום 7.10.15
[Signature]

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :
- הוספת סה"כ 25% שימוש למסחר בקומת קרקע.
- הוספת 136 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 300 שטחי שירות תת קרקעיים.
- קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת שימוש למסחר - משפחת אוסרוף
		מספר התכנית	451-0331991
1.2	שטח התכנית		0.678 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 11, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5
		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	195707
		קואורדינאטה Y	672625

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גילגוליה - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אבו חגילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8895	מוסדר	חלק		7

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
3519/ק	124

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
ק/ 3519	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3519 ממשיכות לחול.	6790	4965	24/04/2014

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	14/06/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	15/06/2015		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	14/06/2015	אחסאן בדיר		16/06/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/06/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	15/06/2015	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	יוסף אוסרופ			גילגוליה	(1)		03-9047703	03-9047703	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' 160 - אלביארה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אוסרופ			גילגוליה	(1)		03-9047703	03-9047703	

(1) כתובת: רח' 160 - אלביארה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף אוסרופ			גילגוליה	(1)		03-9047703	03-9047703	

(1) כתובת: רח' 160 - אלביארה.

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@wala.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	844		כפר ברא	(2)		03-9388813	03-9021104	riad_asi@wala.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' אבן רושד 9.

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

הוספת שימוש למסחר

הוספת שטחי בניה

קביעת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

המרת 106 מ"ר שטח עיקרי משימוש מגורים למטרת מסחר.

הוספת 136 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 300 שטחי שירות תת קרקעיים.

קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.

קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.678		
סוג נתון כמותי	צד	מצב מאושר*	שינוי (+/-) סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	4	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	423	559	+136
מסחר (מ"ר)	מ"ר		106	+106

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'	124	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
חזית מסחרית	מגורים ב'	124
להריסה	מגורים ב'	124
קו בנין עילי	מגורים ב'	124
קו בנין תחתית קרקעי	מגורים ב'	124

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	678	100
סה"כ	678	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	675.84	100
סה"כ	675.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
<ul style="list-style-type: none"> - מסחר בקומת קרקע. - דירות למגורים - שטחי שירות - מקומות חניה - ובהתאם לשימושים המאושרים בתכנית ק/3519. 	
הוראות	4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	3	15	5.89	4	65	838	300	0	85	453 106	678 678	124 124	מגורים מסחר	מגורים ב' 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p>	<p>6.1</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>6.2</p>
<p>א. שפכים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו 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. - טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. 	
<p>ב. איכות הסביבה :</p> <p>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 : לאפשר בתחומי (כגון :</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר</p>	
<p>חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>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>ד. ביוב : בתחום</p> <p>מערכות הביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.</p>	

<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>ה. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ו. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.</p>
<p>6.3</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <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 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> <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 5 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 12 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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
<p>6.4</p>	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p>6.5</p>	<p>הריסות ופינויים</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המסומן להריסה בהתאם לתשריט.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף אוסרופ שם ומספר תאגיד: 35190925	סוג:	תאריך: חתימה:
יום	שם: יוסף אוסרופ שם ומספר תאגיד: 35190925	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף אוסרופ שם ומספר תאגיד: 35190925	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אחסאן בדיר שם ומספר תאגיד: 26335141	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/י (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		אחוזי	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מרחק	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי									
			עיקרי	שדות	עיקרי	שדות													
מגורים א'	1	675	422.7	85	0	0	0	3	15	65	5.9	4	75.21	507.7	0	3	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	-

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית אפ/41

יעד	גודל מגרש/י (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		אחוזי		
		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מרחק	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי										
		עיקרי	שדות	עיקרי	שדות														
מגורים חקלאיים	809	485	30	0	0	0	0	2	2	8.50	30	2.47	63.6	515	0	2	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	5 או לפי תשריט