

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0309310

שינוי הוראות בניה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 אישור תוכנית מס'
451-0309310
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 201601 מיום 15.02.2016
 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

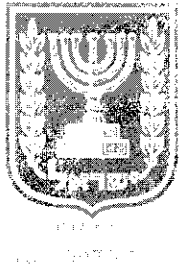
התכנית עניינה:

- אישור קו בניין לפי מצב קיים
- הוספת שטחי בניה עיקריים
- הוספת יחידת דיור
- שינוי הוראות בניה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי הוראות בניה

מספר התכנית 451-0309310

1.2 שטח התכנית 1.018 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

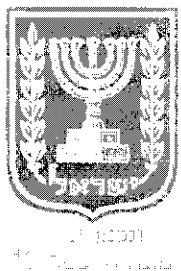


לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינאטה X	198350
	קואורדינאטה Y	669235

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
8879	מוסדר	חלק		20, 23-24, 122

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	23/10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

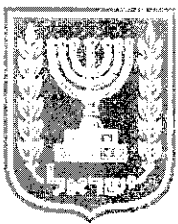


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



משרד התכנון והתמ"מ
יחידת תכנון 13



משרד התכנון והתמ"מ
יחידת תכנון 13

תכנית מס': 451-0309310 - שם התכנית: שינוי הוראות בניה

1.7 מסמכי התכנית



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאמון עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאמון עיסא		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		02/04/2015	מאמון עיסא	02/04/2015	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	בינוי + חנייה	05/08/2015	מאמון עיסא	23/03/2015	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		12/07/2015	מאמון עיסא	23/03/2015	1	1:250	מחייב	מצב מאושר

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	מחמוד טאהא			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		03-9071703	03-9071703	
	פרטי	לייט עיסא			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		03-9071703	03-9071703	
	פרטי	עאדל עיסא			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		03-9071703	03-9071703	

1.8.2 יזם



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד טאהא			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		03-9071703	03-9071703	
פרטי	לייט עיסא			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		03-9071703	03-9071703	
פרטי	עאדל עיסא			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		03-9071703	03-9071703	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמוד טאהא			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		03-9071703	03-9071703	

תכנית מס': 451-0309310 - שם התכנית: שינוי הוראות בניה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-9071703	03-9071703			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		כייט עיסא	בעלים
	03-9071703	03-9071703			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		עאדל עיסא	בעלים



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	מאמון עיסא	39308		כפר קאסם	א-סולטאני		03-9379073	03-9379073	4440661@gmail.com
מודד מסמך	מודד	מזהר עיסא	809	מזהר עיסא הנרסה ומדידות	כפר קאסם	כפר קאסם		03-9071446	03-9071446	madhar@bez eqint.net



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.

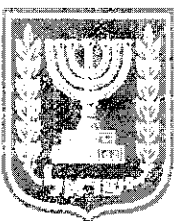
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- אישור קווי בנין לפי המצב קיים.
- תוספת שטחי בניה עיקריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 204 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
- תוספת 1 יח"ד סה"כ 7 יח"ד על המגרש.
- אישור קווי בנין למבנים הקיימים בהתאם למצב קיים ובהתאם לקו בנין מוצע בתכנית.
- העברת שטחי בניה בין הקומות.
- קביעת הוראות בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.018



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7		+1	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,368		+204	1,164	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	170			170	מ"ר	מסחר (מ"ר)

מונה תוכנית

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'	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1000
להריסה	מגורים ב'	1000

מונה תוכנית

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,018	100
סה"כ	1,018	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,017.72	100
סה"כ	1,017.72	100



מונה תוכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <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</p> <p>הוראות ק/3000/1 ממשיכים לחול על תכנית זו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קדמ	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		תאי שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
						מתחת לקובעת	מעל הקובעת								
												שרות	עיקרי		
(1) 4	(1) 3	(1) 3	(1) 3	7	61	שטחי בניה	164%	102	204	204	20	1164	1018	1000	מגורים ב' / מגורים ב' מסחר
						מעל הקובעת	3	13	7	61	164%	102	204	204	20

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 כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.2

איכות הסביבה

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 יעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.
- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.
- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.
- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.
- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
- מערכות ביוב בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות.

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 נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלקים 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.

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.

6.3

חיזוק מבנים, תמא/ 38

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:

- 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.

6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<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>	



6.4	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
------------	---------------------

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מחמוד טאהא שם ומספר תאגיד: 55146179	סוג:	תאריך: 15.3.16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: לייט עיסא שם ומספר תאגיד: 204593149	סוג:	תאריך: 15.3.16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: עאדל עיסא שם ומספר תאגיד: 58173568	סוג:	תאריך: 15.3.16 חתימה:
זים	שם: מחמוד טאהא שם ומספר תאגיד: 55146179	סוג:	תאריך: 15.3.16 חתימה:
זים	שם: לייט עיסא שם ומספר תאגיד: 204593149	סוג:	תאריך: 15.3.16 חתימה:
זים	שם: עאדל עיסא שם ומספר תאגיד: 58173568	סוג:	תאריך: 15.3.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מחמוד טאהא שם ומספר תאגיד: 55146179	סוג: בעלים	תאריך: 15.3.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לייט עיסא שם ומספר תאגיד: 204593149	סוג: בעלים	תאריך: 15.3.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עאדל עיסא שם ומספר תאגיד: 58173568	סוג: בעלים	תאריך: 15.3.16 חתימה:
עורך התכנית	שם: מאמון עיסא שם ומספר תאגיד: 58598665	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15.3.16 חתימה:

מחנך עיני מאמון
מ.מ. 49308
0509370798 נייד

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה

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	6.1.1	
	אתרי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות			שטח עיקרי						
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מדתך	עילי בקומה						סה"כ
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי הקיים	400	מגורים ג'	6.1.1
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בבנינים קיימים - הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	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 - הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	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 - קווי בניין עפ"י הקיים	על פי החלטת ועדה מקומית			3	11	165% או עפ"י אפ"א	10%	20%	-	135% או עפ"י אפ"א	45% או עפ"י אפ"א בתחומי התכנית	1 לקומה		250 עפ"י הקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט	3	13	230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט	2	8	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		

תכנית מס': 451-0309310 - שם התכנית: שניו הוראות בניה

תכנית מס': 451-0309310 02/04/2015 14:39:51 מסמך זמנות בניה מאושרות

מועד הפקדה: 19/03/2016 13:19 - עמוד 16 מתוך 16 - מונה חדפיס הוראות: 13

הערות:

1. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
2. גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
3. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים ששטחם כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
5. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרתפים חפונים לדרכים כמרווחים קדמיים והמרתפים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.

