

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 451-0372441

שינוי הוראות בניה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
 אישור תוכנית מס'  
451-0372441  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבת מס' 2016004 מיום 9/5/16  
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
 01-06-2016  
 נתקבל



## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה

- אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.
- תוספת שטחי בניה עיקריים בשטח של 50 מ"ר ו- 195 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- 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 שינוי הוראות בניה

מספר התכנית 451-0372441

1.2 שטח התכנית 0.535 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

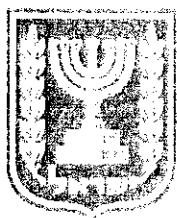


לפי סעיף בחוק א 62 (א) סעיף קטן 15, א 62 (א) סעיף קטן 16, א 62 (א) סעיף קטן 4, א 62 (א) סעיף קטן 6

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
	קואורדינטה X	197335
	קואורדינטה Y	668900

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

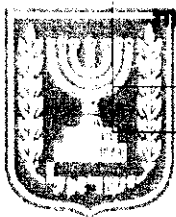
כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

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
8864	מוסדר	חלק		143

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

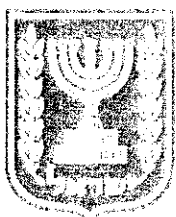
לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות


מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/3000/ק	21/58A

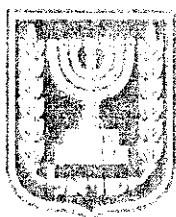
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
 05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/ 2. הוראות תכנית תמא/4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
06/04/2003	2024	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/3000/1 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/3000/1



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אחסאן בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	15/11/2015	אחסאן בדיר	17/11/2015		כן
חניה	מנחה	1:250	1	15/11/2015	אחסאן בדיר	22/12/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/11/2015	אחסאן בדיר	22/12/2015		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	עאיישה אלטורי			כפר קאסם (1)			053-6707570	053-6707570	
	פרטי	עיזאת אלטורי			כפר קאסם (1)			053-6707570	053-6707570	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' בדר 25.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאיישה אלטורי			כפר קאסם (1)			053-6707570	053-6707570	
פרטי	עיזאת אלטורי			כפר קאסם (1)			053-6707570	053-6707570	

(1) כתובת: רח' בדר 25.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עאיישה אלטורי			כפר קאסם (1)			053-6707570	053-6707570	
בעלים	עיזאת אלטורי			כפר קאסם (1)			053-6707570	053-6707570	

(1) כתובת: רח' בדר 25.

**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@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מועאד בדיר	1426		כפר קאסם	חאלד בן אל (וליד 2)		03-5074901	03-5074901	badiermoad @gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: ת"ד 23.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונה 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 בניין  
תוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים.  
העברת שטחי בניה בין הקומות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.  
הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו-195 שטחי שירות תת קרקעיים.  
העברת שטחי בניה בין הקומות.  
אישור 46% תכסית בניה.  
קביעת הוראות בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.535

שטח התכנית בדונם



הערות

סה"כ מוצע בתוכנית

שינוי (+/-)

מצב

ערך

סוג נתון כמותי

מפורט

מתארי

למצב המאושר \*

מאושר\*

יח"ד

מגורים (יח"ד)

4

+1

3

מ"ר

מגורים (מ"ר)

671

+50

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

תאי שטח

יעוד

580

מגורים ב'



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים

מ"ר

יעוד

100

535

איזור מגורים ג'

100

535

סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב

מ"ר מחושב

יעוד

100

538.36

מגורים ב'

100

538.36

סה"כ

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <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>
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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד							
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	16.5	5.6	4	46	192	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש כללי	535	580	מגורים	מגורים ב'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 4						(1) 249	0	107	671						

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) שטח זה כולל 54 מ"ר שמאושר על פי תכנית קודמת..
- (2) על או ללא קומת עמודים ועליות נג..
- (3) או כמסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות**



**6.1**

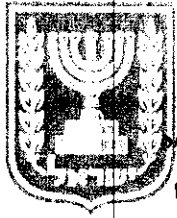
**חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנון 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 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 ינתן ואו שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
- 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:
    - 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 ז.
    - ד. תברואה:
      - יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהו 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 בהבטחת עמידתו של 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

6.3

**חיזוק מבנים, תמ"א / 38**

אדמה.

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 "עידת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

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.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 2 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק

בפועל בתוך 24 חודשים, 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.

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 "עידת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.4

**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

**8. חתימות**

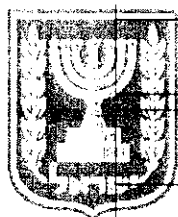


<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> עאיישה אלטורי שם ומספר תאגיד: 52457181	<b>מגיש התכנית</b>
-------------------------	-------------	--	--------------------

<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> עוזאת אלטורי שם ומספר תאגיד: 301447165	<b>מגיש התכנית</b>
-------------------------	-------------	--	--------------------

<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> עאיישה אלטורי שם ומספר תאגיד: 52457181	<b>יזם</b>
-------------------------	-------------	--	------------

<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> עוזאת אלטורי שם ומספר תאגיד: 301447165	<b>יזם</b>
-------------------------	-------------	--	------------



<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> עאיישה אלטורי שם ומספר תאגיד: 52457181	<b>בעל עניין בקרקע</b>
-------------------------	----------------------	--	------------------------

<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> עוזאת אלטורי שם ומספר תאגיד: 301447165	<b>בעל עניין בקרקע</b>
-------------------------	----------------------	--	------------------------

<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> אחסאן בדיר שם ומספר תאגיד: 26335141	<b>עורך התכנית</b>
-------------------------	--------------------------	---	--------------------



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

טבלת זכויות ומגבלות בניה: 6.1

חזרות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באזורים משטח חסגוש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מוערות	גודל מגרש מוער במ"ר	ייעוד קרקע	
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות		שטח עיקרי						
							חזת קרקעי	עולי (סה"כ)	מדחף	סה"כ					בקומה
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים נ
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600	
בבנינים קיימים - חקיים	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'
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				
בבנינים קיימים - חקיים	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'
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				
בבנינים קיימים - חקיים	על פי תחלפת תעדה מקומית				3	185% או עפ"י /61%	10%	20%	-	135% או עפ"י /61%	45% או עפ"י /61%	1 לקומה		250 או עפ"י חקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)
	4	3	5 או לפי תשריט		3	230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי
	4	5	5 או לפי תשריט		2	70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שטחי דרך
לפי תכנית כינוי באישור הועדה המקומית													שטח למבני ציבור		6.1.7
לפי תכנית כינוי באישור הועדה המקומית													שטח ציבורי פתוח		6.1.8
לפי תכנית כינוי באישור הועדה המקומית													שטח ספורט		6.1.9

1. הערות:
2. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
3. גובה הבנינים נמדד ממני חקרקה הסופיים ועד מני הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות משופעים.
4. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבנין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פנימיים.
5. באזורי חסגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
6. במגרשים פנימיים יחשבו 2 חמרוזים תפניים לדרכים כחמרוזים קדמיים, והמרוזים האחרים יחשבו כמרוזי צד.