

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

23390

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0322461

חלוקה למגרש בהסכמה ושינוי הוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
06-03-2016
ת.א.א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0322461
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבת מס' 2016005 מיום 25.7.16
ק"מ הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש בשטח של 2374 מ"ר עפ"י תכנית ק/3000.1. המגרש מאושר כמגרש מגורים עם חזית מסחרית. מטרת התכנית היא לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים. המגרש בצד מערב יכלול שני מבנים קיימים. במגרש יכלול מבנה אחד.

בהתאם להסבר הנ"ל התכנית המוצעת עניינה:

-חלוקת השטח לשני מגרשים

-תוספת 475 מ"ר שטחי בניה עיקריים.

-תוספת 238 מ"ר שטח מסחר.

-העברת שטחי בניה בין הקומות.

-תוספת 13 יח"ד לקיים.

-תוספת 763 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

-אישור מצב קיים



ת.נ.ן זמין
מונה ודפסה 10



ת.נ.ן זמין
מונה ודפסה 10



ת.נ.ן זמין
מונה ודפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

חלוקה למגרש בהסכמה ושינוי הוראות בניה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

451-0322461

מספר התכנית

2.374 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 קסם
 198043 קואורדינאטה X
 668650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות: כפר קאסם
 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		97, 110

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	110/3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 10



תכנון זמין
 מונה הדפסה 10



תכנון זמין
 מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4 2. הוראות תכנית תמא/4 /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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מוסטפא עיסא			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מוסטפא עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/05/2015	מוסטפא עיסא	28/02/2016		כן
בינוי	מנחה	1:250		18/05/2015	מוסטפא עיסא	28/02/2016		לא
חניה	מנחה	1:250		01/02/2016	סאגיי גיאבר	28/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	14/05/2015	מוסטפא עיסא	28/02/2016		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	עדנאן צרצור			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	66	03-9379047	03-9379047	ameen300@ hotmail.co m

מנהל הדפסה 10
מכון זמין

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדנאן צרצור			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	66	03-9379047	03-9379047	ameen300@ hotmail. com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עדנאן צרצור			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	66	03-9379047	03-9379047	ameen300@ hotmail. com

מנהל הדפסה 10
מכון זמין

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס- אדריכל	עורך ראשי	מוסטפא עיסא	35733		כפר קאסם	אבן חלדון	12	03-9370751	03-9370751	mostaphaisa @gmail.com

תכנית מס': 451-0322461 - שם התכנית: חלוקה למגרש בהסכמה ושינוי הוראות בניה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	אל מוהאריגון	39	03-9370696	03-9071570	mohra@bara- k.net.il
מתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	סאגיי גיאבר	113130	אג'י תיס בע"מ	טייבה	(1)		09-7991015	09-7992275	g- handasa@bez- eqint.net

(1) כתובת: ת"ד 58 טייבה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפסה 10

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

חלוקה למגרש בסכמה

תוספת שטחי בניה

תוספת קומות ויחידות דיור

קביעת קווי בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקת מגרש לשני מגרשים נפרדים בהסכמת הבעלים.

המרת 238 מ"ר שטח עיקרי משימוש מגורים למטרת מסחר.

תוספת 475 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 763 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

תוספת 2 קומות, סה"כ 4 קומות ועליית גג על קומת מסחר

תוספת 13 יח"ד, סה"כ 19 יח"ד בכל התכנית.

אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים וכמסומן בתשריט מצב מוצע.

העברת שטחי בניה בין הקומות.

קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.374
------------------	-------



תכנון זמין
ודפסה 10

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+13	19		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,110	+475	3,585		השטח המאושר כלול בתוכן 356 מ"ר שטח למסחר.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	356	+238	594		(356 מ"ר מאושר + 238 מ"ר מוצע) לטובת מסחר.

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



תכנון זמין
ודפסה 10

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית
מגורים ב'	1102, 1101		מגורים ב'	1102, 1101	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' עם חזית מסחרית	2,374	100
סה"כ	2,374	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,373.74	100
סה"כ	2,373.74	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מסחר ומלאכה, ובתנטי 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).</p> <p>ד. מבנה חניה.</p> <p>ה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות המוגדרות 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> <p>ו. שימושים אסורים: מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון: חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	הוראות ק/1/3000 ממשיכות לחול על תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמיפות 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	עיקרי	שרות					עיקרי	שרות
(3) 4	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	14	10	6	52	196	(1) 300		120	756	600	1101	מגורים בי
													150	600	1101	מסחר בי
(4) 4	(4) 3	(4) 1.59	(4) 3	(2) 5	21	7.32	13	70	185	(1) 700		355	2235	1774	1102	מגורים בי
													444	1774	1102	מסחר בי

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 10% שטחי שירות תת קרקעיים המאושרים עפ"י תכנית ק/3000.1..
- (2) ועליית גג..
- (3) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..
- (4) או כמסומן בתשריט.

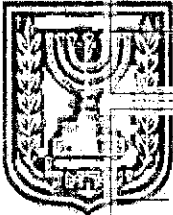


6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.</p>
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>א. שפכים :</p> <p>- 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 יעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.</p> <p>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</p> <p>- מערכות ביוב בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות.</p> <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 :</p> <p>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.</p> <p>ד. תברואה :</p> <p>יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין :</p> <p>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>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p>6.3</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>היטל השבחה</p>	<p>6.4</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>תוך 5 שנים מיום אישור התכנית</p>	

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם: עדנאן צרצור שם ומספר תאגיד: 35406842	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם: עדנאן צרצור שם ומספר תאגיד: 35406842	סוג:	תאריך:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם: עדנאן צרצור שם ומספר תאגיד: 35406842	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם: עדנאן צרצור שם ומספר תאגיד: 35406842	סוג: עורך ראשי	תאריך:	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם: מוסטפא עיסא שם ומספר תאגיד: 55788616	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם: מוסטפא עיסא שם ומספר תאגיד: 55788616	סוג: עורך ראשי	תאריך:	חתימה:

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
 6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה
 תכנית ק/3000/4

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערית במ"ר	ייעוד קרקע		
	אחורי	צידי	קדמי	מטר	בקומה	סה"כ	שטחי שירות			שטח עיקרי						
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי בקומה					סה"כ	
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3	קומה + 3 מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1	18 או לפי הקיים	400	מגורים ג'
	4						161%	10%	20%	20%	111%	37%	2		600	
בבנינים קיימים - הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3	קומה + 3 מפולשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ג' עם חזית משתרית א'
	4						161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				
בבנינים קיימים - הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3	קומה + 3 מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית משתרית ב'
	4						161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				
בבנינים קיימים - הקיים	על פי החלטת תנדה המקומית			3		11	165% או עפ"י /61מ	10%	20%	-	135% או עפ"י /61מ	43% או עפ"י /61מ	1		250 או הקיים	מגורים ד' נעם או כלי חזית מסתרת
	4	3	5 או לפי תשריט	3		13	230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי
	4	5	5 או לפי תשריט	2		8	70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שרותי דרך
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח למבני ציבור	6.1.7
														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 שנקבעו בחוק.
- גובה הבנינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות משופעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבנין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שעזרתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטלו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פיתיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר יחשב כשימוש עיקרי.
- במגרשים פיתיים יחשבו 2 המרחוחים הפונים לדרכים כמרחוחים קדמיים, והמרחוחים האחרים יחשבו כמרחוחי צד.