

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
29-05-2016
נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0190728

שינוי הוראות בניה



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 אישור תוכנית מס' 451-0190728
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מ... מיום 20160529
 יו"ר הועדה



דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרשים 22 ו-23 שבתחום תכנית ק/1001. במגרש 22 מותר לבנות בניין מגורים בן 4 קומות ועליית עם 4 יח"ד. במגרש 23 מותר לבנות בניין בן 3 קומות על או ללא קומת עמודים עם 3 יח"ד. התכנית עניינה:



- אישור 2 קומות תת-קרקעיות בשני המגרשים בשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכסית המותרת לבנייה במגרש על פי התכנית.
- תוספת קומה ותוספת יח"ד במגרש 22 ותוספת 2 קומות ותוספת 2 יח"ד במגרש 23. בשני המגרש יהיה מותר לבנות 5 קומות ועליית גג עם 5 יח"ד בכל מגרש.
- תוספת קומות תת-קרקעיות בשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכסית המותרת לבנייה במגרש על פי התכנית.
- תוספת 100 מ"ר שטחי בנייה עיקריים בשני המגרשים.
- אישור קווי בניין חדשים.
- הכניסה תהיה משותפת לשני המגרשים לחניה המתוכננת בקומה תת קרקעית.



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 451-0190728

1.2 שטח התכנית 1.080 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
 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



ת"כ
מ"ב

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינאטה X	196836
	קואורדינאטה Y	670829

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר ברא - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מ"ב

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8891	מוסדר	חלק		16

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
ק/ 1001	23 - 22

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
 25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/ 2. הוראות תכנית תמא/4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
16/05/1996	3365	4409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/1001 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/1001



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בתכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אחסאן בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב			12/12/2015	אחסאן בדיר	12/12/2015		כן
חניה	מנחה	1:250		11/12/2015	אחסאן בדיר	18/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	11/12/2015	אחסאן בדיר	12/12/2015		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	אחסאן חסין עאסי			כפר ברא	כפר ברא		050-5710348	050-5710348	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחסאן חסין עאסי			כפר ברא	כפר ברא		050-5710348	050-5710348	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	אחסאן חסין עאסי			כפר ברא	כפר ברא		050-5710348	050-5710348	

(1) כתובת: תל אביב.

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	א שוהדא		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מועד מוסמך	מועד	ריאד עאסי	844		כפר ברא	כפר ברא		03-9030253	03-9030253	

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

תוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים.
תוספת קומה ותוספת יחידות דיור.
קביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תוספת 100 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
תוספת קומות תת-קרקעיות בשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכסית המותרת לבנייה במגרש על פי התכנית.
תוספת קומה, סה"כ 5 קומות על או ללא קומות עמודים ועלית גג במגרש 22.
תוספת שתי קומות, סה"כ 5 קומות על או ללא קומות עמודים ועלית גג במגרש 23.
הוספת 3 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד בכל מגרש.
העברת שטחי בניה בין הקומות.
קביעת קווי בניין.
קביעת הוראות בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.08



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון במוחי
	מפורט	מתארי				
	8		+2	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,072		+100	972	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 ג'	23,22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	23,22
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ג'	23,22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,080	100
סה"כ	1,080	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,077.13	100
סה"כ	1,077.13	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים דירות למגורים. שטחי שירות. חניה לרכבים.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			
				מעל הכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				גודל מגרש כללי	עיקרי									
מגורים ג'	מגורים	22	541	606	1268	(3) 55	5	9.24	20	5	3	0	3	3
מגורים ג'	מגורים	23	539	604	1224	(3) 55	5	9.27	20	5	3	3	3	3

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:

שטחי השירות התת-קרקעיים הינם לחניה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 50 מ"ר מאושר בתכנית ק/1001..
- (2) בבניה על קומת עמודים יותרו שטחים משניים נוספים בקומת קרקע עד 40 מ"ר כולל חדר מדרגות..
- (3) בקומות מעל לקרקע..
- (4) ועליית גג..
- (5) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..
- (6) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..
- (7) בבניה על קומת עמודים יותרו שטחים משניים נוספים בקומת קרקע עד 40 מ"ר כולל חדר מדרגות..

6. הוראות נוספות

6.1.

חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית 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 הנייל 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.
 - טופס גמר יינתן /או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנייל.

ב. איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.

ג. פיתוח המגרש : 20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמחיה.

ד. ניקוז : תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות א'1.
 הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
 שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.

ה. מערכות ביוב : במידה ויתווספו מערכות ביוב, הם יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.

ו. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

ז. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.

6.3

חיזוק מבנים, תמ"א / 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, ומי 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 "עידוד 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.

6.4

היטל השבחה

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



7.

ביצוע התכנית

תק

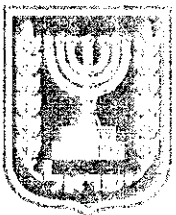
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



8. חתימות

	שם: אחסאן חסין עאסי	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: 33535360		חתימה:	
	שם: אחסאן חסין עאסי	סוג:	תאריך:	זים
	שם ומספר תאגיד: 33535360		חתימה:	
	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
			חתימה:	
	שם: אחסאן חסין עאסי	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: 33535360		חתימה:	
	שם: אחסאן בדיר	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: 26335141		חתימה:	

ז. בוח האזורים נזכירות הבניה ק/1001

9	8	7	6		5		4	3	2	1
			מס. מקומות	מס. יחיד למגרש	שטח מרבי	שטח עלקרי				
קווי בניה מינימאליים	מס. יחיד למגרש	מס. מקומות	% בניה מרבי	% בניה מרבי	חזית מגרש	שטח מגרש	חזית מינימלית מ'	שטח מינימלי מ"ר	צבע בתשריט	האזור
מס. יחיד למגרש	מס. יחיד למגרש	מס. מקומות	שטח משני	שטח עלקרי	מ' סה"כ	מ' סה"כ	מ' סה"כ	מ' סה"כ	מ' סה"כ	מ' סה"כ
לפי המסומן בתשריט (3)	3	3	15	30	18	500	500	500	צהוב עם פסים כתומים	מגורים ג1
5	3	3	15	30	18	500	500	500	צהוב עם פסים כתומים	מגורים ג1
6	4	3	30	10	120	40	1,000	1,000	סגול מותחם סגול	מלאכה ותעשייה
6	4	3	15	5	90	30	90	90	לפי התשריט	בניני צבור
לא תותר כל בניה למעט גנון, שבילים, מדרכות, גדרות, מתקני ספורט משחקים ומתקנים עירוניים סכניים.									ירוק	צבורי פתוח
לא תותר כל בניה למעט גנון ורצופים									ירוק מותחם ירוק כהה	פרטי פתוח

- (1) שטח סככות לרכב עד 18 מ"ר, בנוסף לשטח המשני המותר.
- (2) בבניה על קומת עמודים, יותרו שטחים משניים נוספים בקומת קרקע עד 40 מ"ר כולל ח' מדרגות.
- (3) ק.ב. לסככה לרכב - לחזית: 1, לצד: 0.
- (4) יותרו עליות לגג ומבנה כולל מדרגות, בשטח עד 23 מ"ר ליחיד.
- (5) תותר בניה מרחף בשטח עד 50 מ"ר נוסף לשטחי הבניה העקריים והמשניים המותרים.
- (6) % הבניה העקריית והמשנית יחשבו לפי שטח המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח הצמוד אליו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קדמי מזרחי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי מערבי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (תשטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
לפי התשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	5	---	4 + עליית נג	15	36	4	134	לפי התכנית המאושרת ק/1001 + 40 מ"ר	---	---	לפי התכנית המאושרת ק/1001 + 40 מ"ר (1)	556	541	22	מגורים כ'

(1) תוספת שטח שירות בגין תוספת יחידת דיור.

(2) קווי בניין לבנייה חדשה יהיו על פי התכנית המאושרת ק/1001.

31/03/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 14