

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4523400

הוראות התכנית



תכנית מס' 451-0141267

שינוי הוראות בניה ושינוי בקווי בניין

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
25-05-2016
נתקבל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0141267
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשעה מס' 2016004 מיום 9/5/16
יו"ר הועדה



דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

- תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 400 מ"ר שטחי שירות לשימוש תת קרקעי לקומת מרתף למקומות חניה ושטחי שירות על קרקעיים.
- שינוי בקווי בנין בהתאם למוצע בתשריט.
- אישור 4 קומות מעל קומת מרתף ועליית גג במקום 3 קומות על קומת מרתף ועליית גג.
- תוספת 2 יחידות דיור, סה"כ יהיו 5 יחידות דיור על המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי הוראות בניה ושינוי בקווי בניין

מספר התכנית 451-0141267

1.2 שטח התכנית 0.520 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, 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



תכ
1507

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינאטה X	198062
		קואורדינאטה Y	669470

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 שבחן חלה התכנית

שכונה אלמחפור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מס
1507

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלק בחלקן
8869	מוסדר	חלק	142, 145	147, 142, 145

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/3000/1	4

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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא/ 2 /4
06/04/2003	2024	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/ 1/3000 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 1 /3000



1.7 מסמכי התכנית



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
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	13/03/2013	אחסאן בדיר	13/03/2013		כן
חניה	מנחה	1:250	1	13/03/2013	אחסאן בדיר	14/03/2013		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	13/03/2013	אחסאן בדיר	14/03/2013		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	עאדל עיסא		כפר קאסם	אל מחפור			050-7591042	05-7591042	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאדל עיסא		כפר קאסם	אל מחפור			050-7591042	05-7591042	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עאדל עיסא		כפר קאסם	אל מחפור			050-7591042	05-7591042	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בנין	עורך ראשי	אחסאן בدير	24995	כפר קאסם	בילאל			03-9071468	03-9071468	ehsanb2@wala.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות בניה ושינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו-400 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- אישור בניית 4 קומות על קומת מרתף ועליית גג במקום 3 קומות על קומת מרתף ועליית גג.
- אישור תוספת 2 יחידות דיור, סה"כ על המגרש 5 יח"ד.
- העברת שטחי בניה בין הקומות.
- אישור קווי בניין כמסומן בתשריט.
- קביעת הוראות בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.52



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+2	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	653		+50	603	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	סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	4	קו בנין תחתית/תת קרקעי	4
מגורים ג'			

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			מזנה
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים ג'	520	100	
סה"כ	520	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים ג'	518.26	100	
סה"כ	518.26	100	



4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים. משרדים, סדאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. 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 . מבנה חניה. 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. מסחר שכונתי, בהתאם לקביעותיה של "תכנית פריסת מוקדי מסחר שכונתיים" באישור הועדה. תכנית פריסת המסחר תוכן ביזמת הועדה המקומית, ובטרם אישורה היא תופקד להערכת הציבור. תכנית הבינוי תקבע את פריסת מוקדי המסחר השכונתי בשכונה, את השימושים המדויקים מוקד וגדלם, את פתרונות הגישה ברגל, ברכב ולרכב מסחרי לכל אחד ממוקדי המסחר, את פתרונות החניה ופתרונות הפריקה והטעינה של כל מוקד מסחרי, את האמצעים שיינקטו לפינוי פסולת, האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים סביבתיים (ריח, עשן, רעש וכדומה) ומיקומם, גודלם ועצובם של השלטים. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</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)	שטחי בניה (מ"ר)		מפלגת הכניסה הקובעת				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
											סה"כ שטחי בניה				
3 (4)	3 (4)	16	9.61	5	58 (2)	1209	452 (1)	0	104	653	520	4	מגורים	ג' מגורים	

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 52 מ"ר שמאפשרות עפ"י תכנית ק/3000.1..
- (2) לקומות מעל לקרקע..
- (3) ועלית גג..
- (4) 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 יינתן ו/או 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 :

עילי

תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר

בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להיתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיות

זו.

ד. תברואה :

וזיהומים.

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים

ה. פסולת בניין :

לתקנה

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם



6.2 איכות הסביבה	
-------------------------	--

16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"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 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.
- 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 ליעודו החדש של המבנה.



6.4 היטל השבחה	
-----------------------	--

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

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות



תאריך: חתימה:	סוג:	שם: עאדל עיסא שם ומספר תאגיד: 59972174	מניש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג:	שם: עאדל עיסא שם ומספר תאגיד: 59972174	זם
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: עאדל עיסא שם ומספר תאגיד: 59972174	בעל ענין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: אחסאן בדיר שם ומספר תאגיד: 26335141	עורך התכנית



פרק 6 - לוח האזורים ותוראות הבניה

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה

חברות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע		
	אחורי	צידי	קדמי	מטר	בקומה	סה"כ	שטחי שירות		שטח עיקרי							
							תת קרקע	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי בקומה						
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3	קומה + מפלשת	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים ג'	6.1.1
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3	קומה + מפלשת	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 - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3	קומה + מפלשת	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד מסחר				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% - מתוכנן עד מסחר בק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - חקיים			על פי החלטת ועדה מקומית	3		165% או עשויי /61מא	10%	20%	-	135% או עשויי /61מא	45% או עשויי /61מא	1 לקומה	250 או עשויי חקיים		מגורים ז' (עם או בלי חזית מסחרית)	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט	3		230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט	2		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 מתוח	6.1.8		
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח ספורט	6.1.9		

- חברות: 1. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
2. גובה הבנינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
3. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי המגורים ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שגורמם אי-דגולריות, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מגבד ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
5. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפנימיים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים ייחשבו כמרווחי צד.

תכנית מס' 451-0141267-13/03/2013, ש.מ.ת. 13/03/2013, נוסח זכויות בניה מאושרות

מועד הפקה: 17/02/2016 15:18 - עמוד 15 מתוך 15 - מונה תדפיס הראות: 4