

423784

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 451-0367037

שינוי הוראות בניה - משפחת דרארג'ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
18-07-2017
נתקבל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס' 451-0367037
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2017003 מיום 9/7/17
יו"ר הועדה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה תוספת קומה רביעית, תוספת 138 מ"ר שטחי שירות עיקריים ו- 321 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים ותוספת 2 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי הוראות בניה - משפחת דרארג'ה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

451-0367037

מספר התכנית

0.692 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית



א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית



תכ
נויה

| | | | |
|--------|---------------|------------------|-----|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | קסם |
| 198846 | | קואורדינאטה X | |
| 669327 | | 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 שבחן חלה התכנית

שכונה צפון מזרחית

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית



מונה

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלק בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-----------------|
| 8880 | מוסדר | חלק | | 48 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| 48/2 | ק/3000/1 |

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

| נכלל | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|------|----------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | בהוראות התכנית | | חסן אבו אלחסן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | חסן אבו אלחסן | | 1 | 1:250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | | 29/10/2015 | חסן אבו אלחסן | 28/10/2015 | 1 | | מחייב | זכויות בניה מאושרות |
| לא | | 06/01/2017 | חסן אבו אלחסן | 28/12/2016 | 1 | 1:250 | רקע | 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 | עזיז אלדרארג'ה | | כפר קאסם (1) | | | | 052-4474938 | 052-4474938 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אלאנסאר 23.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------------|---------------|--------------|------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי | עזיז אלדרארג'ה | | כפר קאסם (1) | | | | 052-4474938 | 052-4474938 | |

(1) כתובת: רח' אלאנסאר 23.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|----------------|---------------|--------------|------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| בעלים | עזיז אלדרארג'ה | | כפר קאסם (1) | | | | 052-4474938 | 052-4474938 | |

(1) כתובת: רח' אלאנסאר 23.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|--------------|-------------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | חסן אבו אלחסן | 39541 | כפר קאסם | עבד אל כרים | | | 03-9379169 | 03-9379169 | aboalhassan@walla.com |
| מודד | מודד | מוחמד בדיר | 708 | כפר קאסם (1) | קאסם | | | 03-9370696 | 03-9370696 | mahra@barak.net.il |

(1) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד 60.

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

תוספת שטחי בניה, תוספת קומה רביעית ותוספת יחיד וקביעת זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 138 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 321 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
תוספת קומה, סה"כ 4 קומות על קומת עמודים ועלית גג.
תוספת 2 יחיד, סה"כ 8 יחיד על המגרש.
העברת שטחי בניה בין הקומות.
קביעת שטח לזיקת הנאה.
אישור קווי בניין בהתאם למצב הקיים ובהתאם לקו בניין מוצע.
קביעת הוראות בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התמנות בזונם 0.692



| תעודות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | עצב | סוג מרחב כמותי |
|--------|-------------------|-------|-------------|------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 8 | | +2 | 6 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 1,044 | | +138 | 906 | 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



| תאי שטח | יעוד | סימון בתשריט |
|----------------|-----------|--------------|
| 2 | מגורים ג' | זיקת הנאה |
| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
| 2 | מגורים ג' | זיקת הנאה |

3.2 טבלת שטחים

| מונה | | מצב מאושר | יעוד |
|--------------|-----------|-----------|----------------|
| אחוזים | מ"ר | | |
| 100 | 692 | | אזור מגורים ג' |
| 100 | 692 | סה"כ | |
| מונה | | מצב מוצע | יעוד |
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | | |
| 100 | 686.96 | | מגורים ג' |
| 100 | 686.96 | סה"כ | |



4. יעודי קרקע ושימושים



| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <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 | חוראות |



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 | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי 692 | שימוש תאי שטח 2 | יעד מגורים ג' / מגורים | | | | |
|------------------|---------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------|-----|------|---|--------------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | |
| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | שדות | עיקרי | שדות | עיקרי | מגורים ג' / מגורים | | | | |
| 3 (3) | 3 (3) | 3 (3) | 3 (3) | 3 (3) | 4 (2) | 18 | 11.6 | 8 | 56 | 227 | (1) 390 | 0 | 138 | 1044 | 2 | 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) 69 מ"ר מאושרות בתכנית קודמת. 321 מ"ר מוצעות בתכנית זו לצורך פתרונות חניה.
- (2) על עמודים ועליית גג.
- (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 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 אתרים.

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

זו.

ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו 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 "רעידות 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 "רעידות חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).



6.4

זיקת הנאה

זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרש 48/1 ממערב.

6.5

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.



פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
טבלת זכויות ומגבלות בניה: 6.1

| תעודת | קווי בניין (3) | | | גובה מירבי (2) | | שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1) | | | | | מס' יחיד מירבי במגרש | רוחב חזות מגרש מזערית | גודל מגרש מזערי במ"ר | ייעוד קרקע | |
|--|----------------|------|-------------------------|-----------------|-----|----------------------------------|------------|-------------|-----------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------|
| | אחוזי | צידו | קדמו | בקומה | מטר | סה"כ | שטחי שירות | | שטח עיקרי | | | | | | |
| | | | | | | | תת קרקעי | עילי (סה"כ) | מרתף | על | | | | | |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים | 3 | 3 | 3 או לפי תשריט | + 3 קומה ממולשת | 13 | 146% | 10% | 20% | 20% | 96% | 32% | 1 לקומה | 18 או לפי חקיים | 400 | מגורים ג' |
| | 4 | | | | | 161% | 10% | 20% | 20% | 111% | 37% | 2 לקומה | | 600 | |
| בבנינים קיימים - חקיים | 3 | 3 | 3 או לפי תשריט | + 3 קומה ממולשת | 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 ממולשת | 13 | 146% | 10% | 20% | 20% | 96% | 32% - מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד | | | | מגורים ג' עם חזית מסחרית ב' |
| | 4 | | | | | 161% | 10% | 20% | 20% | 111% | 37% מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד | | | | |
| בבנינים קיימים - חקיים | | | על פי תחלפת ועדה מקומית | | 3 | 165% או עפ"י /61מ | 10% | 20% | - | 135% או עפ"י /61מ | 45% או עפ"י /61מ | 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 | שדות זרד |
| | | | | | | | | | | | | | שטח למבני ציבור | 6.1.7 | |
| לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית | | | | | | | | | | | | | שטח ציבורי מתח | 6.1.8 | |
| לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית | | | | | | | | | | | | | שטח ספורט | 6.1.9 | |

- הערות:
1. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בהוק.
 2. גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסומיים 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-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פחותים.
 4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר 50- מ"ר יחשב כשימוש עיקרי.
 5. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים חסונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים יחשבו כמרווחי צד.