

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 451-0482984

שינוי בקווי בניין

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'
451-0482984
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור 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 אישור קווי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים. הבניין מורכב מארבע קומות אם אפשרות לעליית גג.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בקווי בניין

מספר התכנית 451-0482984

1.2 שטח התכנית 0.650 דונם

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 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) קטן 4

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
	קואורדינאטה X	196800
	קואורדינאטה Y	669217



תכ
מונה

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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מונה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלק בחלקן
8864	מוסדר	חלק		10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות


מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
10/2	1/3000/ק

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	בהוראת התכנית		אחסאן בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחסאן בדיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		25/11/2016	אחסאן בדיר	25/11/2016	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		26/11/2016	אחסאן בדיר	25/11/2016	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		26/11/2016	אחסאן בדיר	25/11/2016	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	אחמד דסוקי		כפר קאסם (1)				054-9740159	054-9740159	

חשדה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' סולטאני - כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד דסוקי		כפר קאסם (1)				054-9740159	054-9740159	

(1) כתובת: רח' סולטאני - כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד דסוקי		כפר קאסם (1)				054-9740159	054-9740159	

(1) כתובת: רח' סולטאני - כפר קאסם.

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@wal la.com
מוודד	מוודד	מוחמד בדיר	708	כפר קאסם	חאלד בן אל	60		03-9370696	03-9370696	mohra@bara k.net.il

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

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

אישור קווי בניין ותוספת קומה.
קביעת גדרות להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים ובהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
קביעת גדרות להריסה.
תוספת קומה, סה"כ 4 קומות ועליית גג.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח חתוכית בדונם 0.65



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מסודר	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	852			852	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
2	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
2	מגורים ב'

3.2 טבלת שטחים

מונה		מצב מאושר	יעוד
אחוזים	מ"ר		
100	650		אזור מגורים ג'
100	650	סה"כ	
מונה		מצב מוצע	יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		
100	641.7		מגורים ב'
100	641.7	סה"כ	



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 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	תראות



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	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)		
								מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי			
מגורים בי' מגורים בי'	2	650	130	130	722	161	50	6	16	4 (1)	1.7 (2)	3 (2)	3	3
		גודל מגרש כללי	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מפלגות		מפלגות		מפלגות		מפלגות		
		650	שרות	עיקרי	1047	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
			130	130	1047	65	130	130	722	650	650	650	650	

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) ועליית גג..

(2) או כמסומן בתשריט..



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 בצורת ובמתקנים. - קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ו/או 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. - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני. - בהוספת מערכות ביוב חדשות בשטח התכנית יש לתכנן בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית בנושא תכנון מערכות ביוב.



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 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. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים 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.

תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. ד. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.



ה. פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.

ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 דרישות מינויים

תנאי להוצאת היתר בניה, התחייבות להריסת הגדרות המסומנים להריסה במידה ותהיה דרישה מהועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שני מיום אישורה למתן תוקף.



פרק 6 - לוח האזורים והוראות תכנית תכנית 4/3000 ק

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בנייה באזורים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מרכזי במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע		
	אזורי	צידי	קדמי	בקומה	מסר	סה"כ	שטחי שירות			מרתף					על גובה	
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	על							
בניינים 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'	6.1.1
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בניינים 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'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע					
בניינים 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'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בניינים קיימים - חקיים	על פי החלטת תעדה מקומית				3	165% או עפ"י אמ"מ/61	10%	20%	-	135%	45% או עפ"י אמ"מ/61 בתחומי התכנית	1 לקומה		250 או עפ"י חקיים	מגורים ד' ועם 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	שטחי דרך	6.1.6
														שטח למבני ציבור	6.1.7	
														שטח ציבורי מתוח	6.1.8	
														שטח סמרט	6.1.9	

- הערות:
1. שטחי בנייה אלה ממונים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
 2. גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד גג 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 מהפקעת, או במגרשים פינתיים.
 4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
 5. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדוכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.