

23791

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תכנית מס' 451-0484345

שינוי בקווי בניין - ראפת עאמר

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

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0484345
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 20/7/17
יו"ר הוועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 לשני המבנים הקיימים בתחום המגרש בהתאם למצב הקיים ולפי קו בניין מוצע בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

שם התכנית ומספר התכנית: שם התכנית: שינוי בקווי בניין - ראפת עאמר

מספר התכנית: 451-0484345

שטח התכנית: 1.045 דונם

סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם

197573 קואורדינאטה X

668807 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
8862	מוסדר	חלק	53	28-29, 108
8948	מוסדר	חלק		

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/3000/ק	100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 3000 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 1 ממשיכות לחול.	5172	2024	06/04/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.7 מסמכי התכנית



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחסאן בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחסאן בדיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		30/11/2016	אחסאן בדיר	29/11/2016	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		02/02/2017	אחסאן בדיר	29/12/2016	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	ראפת יוסף עאמר			כפר קאסם (1)			054-5959739	054-5959739	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עומר בן עבדאלעזיז - כפר קאסם.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראפת יוסף עאמר			כפר קאסם (1)			054-5959739	054-5959739	

(1) כתובת: רח' עומר בן עבדאלעזיז - כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ראפת יוסף עאמר			כפר קאסם (1)			054-5959739	054-5959739	

(1) כתובת: רח' עומר בן עבדאלעזיז - כפר קאסם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	א- סולטאני	12	03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בקווי בניין וקביעת מחסן להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים ובהתאם לקו בניין מוצע בתשריט.

קביעת מחסן להריסה.

קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.045
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,369		1,369		

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 ב'	100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	1,045	100
סה"כ	1,045	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,038.14	100
סה"כ	1,038.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים מסחר ומלאכה, 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). 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. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי ק/3000/1 ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קדמי
תכנון זמין
מונה הדפסה 7

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות					מספר קומות	מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										מספר קומות	מספר קומות					מספר קומות	מספר קומות
3 (2)	3 (2)	3 (2)	3 (2)	3 (1)	6	45	161	1683	105	209	209	1160	1045	100	מגורים ב'	מגורים ב'	

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) 3 או 3 על עמודים ועליות גג...

(2) או כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. שפכים - 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 ייעשה 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 ו/או אל מי תיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</p> <p>- מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני.</p> <p>- בהוספת מערכות ביוב חדשות בשטח התכנית יש לתכנן בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית בנושא תכנון מערכות ביוב.</p> <p>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.</p> <p>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').</p> <p>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>תנאי להוצאת היתרי בניה? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> <p>ד. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקן 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p> <p>ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.</p>
6.3	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.4	הריסות ופינויים
	<p>תנאי להוצאת היתרי בניה התחייבות להריסת המחסן המסומן להריסה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
מזנה הדפסה 7



תכנון זמין
מזנה הדפסה 7



תכנון זמין
מזנה הדפסה 7



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

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע	
	אחורי	צידי	קדמי	מטר	בקומה	שטחי שירות			שטח עיקרי						
						תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	סה"כ	בקומה					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	3 + קומה מפולשת	14.6%	10%	20%	20%	9.6%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים ג'
	4					16.1%	10%	20%	20%	11.1%	37%	2 לקומה		600	
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	3 + קומה מפולשת	14.6%	10%	20%	25%	9.6%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'
	4					16.1%	10%	20%	25%	11.1%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	3 + קומה מפולשת	14.6%	10%	20%	20%	9.6%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר ב.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'
	4					16.1%	10%	20%	20%	11.1%	37% מתוכנן עד 15% מסחר ב.ק. בלבד				
בבנינים קיימים - חקיים			על פי החלטת ועדה מקומית	11	3	16.5% או עפ"י /61א	10%	20%	-	13.5% או עפ"י /61א	45% או עפ"י /61א	1 לקומה		250 או עפ"י חקיים	מגורים די' עם או בלי חזית מסחרית
	4	3	5 או לפי תשריט	13	3	23.0%	50%	20%	10%	15.0%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי
	4	5	5 או לפי תשריט	8	2	7.0%	10%	10%	-	5.0%	25%		20	500	שטח שירותי דרך
לפי תכנית בנינו באישור הועדה המקומית													שטח למגני ציבור	6.1.7	
לפי תכנית בנינו באישור הועדה המקומית													שטח ציבורי פתוח	6.1.8	
לפי תכנית בנינו באישור הועדה המקומית													שטח ספורט	6.1.9	

- הערות: 1. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
2. גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות 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 המטרים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
5. במגרשים פחותים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים ייחשבו כמרווחי צד.