

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0354753

איחוד וחלוקה ושינוי הוראות בניה

מרכז

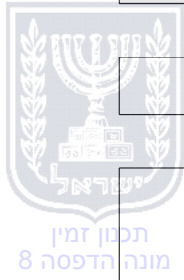
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בשני מגרשים שנצרו מתכנית ק/3000/1 שמורכבים מחלקות שונות עם בעלים שונים שממוקמים על כביש ראשי מזרחית לכפר עם חזית מסחרית.
התכנית עניינה :-
-איחוד כל חלקי המגרשים ויצרת שני מגרשים ללא הסכמת הבעלים.
-תוספת שטחי בניה עיקריים.
-הקטנת קו בניה בחזית מ 4 מטר ל 3 מטר.
-שינוי בהוראות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה ושינוי הוראות בניה

451-0354753

מספר התכנית

1.692 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

קסם	מרחב תכנון מקומי
198350	קואורדינאטה X
668750	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
8878	מוסדר	חלק		32-34, 82
8879	מוסדר	חלק		82, 127

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	82/1, 82/14, 34/13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 /4 .2. הוראות תכנית תמא/4 /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 בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זאהר עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זאהר עיסא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		07/09/2015	זאהר עיסא	07/09/2015	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		29/05/2018	מאג'ד עיסא	06/02/2018	5		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		20/02/2018	זאהר עיסא	07/09/2015	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	בסים עיסא			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב			03-9073785	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בסים עיסא			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב			03-9073785	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא		03-5408388	03-5408388	
בעלים		בסים עיסא			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב			03-9073785	
בעלים		מוחמד עיסא			כפר קאסם	א שוהדא			03-9073785	
בעלים		מוניר עיסא			כפר קאסם	א שוהדא			03-9073785	
בעלים		עלי עיסא			כפר קאסם	א שוהדא			03-9073451	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	זאהר עיסא	26785		כפר קאסם	א- סולטאני			03-9073785	zaher73@wala.com
מסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	אל מוהאריגון	39	03-9370696	03-9071570	mohra@barak.net.il
	שמאי	מאגיד עיסא	1456		כפר קאסם	א- סולטאני	1	03-9379073	03-9379073	majedeassa@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים שינוי בהוראות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים תוספת 168 מ"ר שטחי בניה עיקריים. הקטנת קו בניה בחזית מ 4 מטר ל 3 מטר. שינוי בהוראות הבניה.

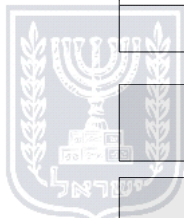
תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים ב'	102, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	102, 100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	279	16.49
מגורים ג'	1,413	83.51
סה"כ	1,692	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.47	278.66	דרך מאושרת
83.53	1,412.87	מגורים ב'
100	1,691.53	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, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. 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).</p> <p>ד. מבנה חניה.</p> <p>ה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות המוגדרות בסעיף ג' לעיל, ובתנאי שגדלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ"ר, חמרי הגמר של המבנה הם עפ"י טבלת האזורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד לדונם.</p> <p>ו. שימושים אסורים: מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון: חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות ק/3000/1 ממשיכות לחול על תכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, שטח לחנייה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתחום שולי הדרך יינטעו עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסה למגרשים וליציאה מהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	3	3	13	6	51	84	168	168	804	838	100		מגורים ב'
											126	838	100	מסחר	מגורים ב'
4	3	3	3	3	13	3	39	57	115	115	350	575	102		מגורים ב'
											86	575	102	מסחר	מגורים ב'
												279	101		דרך מאושרת

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.</p>	
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>	
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>ביוב : - איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום - תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. - תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום - יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. - לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. - הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.</p>	



6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תנאים להיתר בנייה :

- חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב .

ניקוז :

- 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. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים.

לפחות 15% משטח המגרש יותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע.

היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית מים :

- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הועדה המקומית או הרשות המקומית .

תנאים להיתר בנייה :

- גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חב' "מקורות".

תברואה :

- בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

6.5

פסולת בניין

הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן :

א. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננות של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניין, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.

ב. לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין.

ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות מקומית.

ד. בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או בשטחים פנויים אחרים בשכונה.

ה. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני למגרש שלו על מנת למנוע שפכי עפר.

ו. תכנית הכבישים ופיתוח התשתיות תעשה במקביל לפיתוח השצ"פים על מנת למצוא פתרונות לחלק מעודפי החפירה בתחום התכנית.

ז. הועדה המקומית תקפיד על מימוש חוק התכנון והבניה באשר לחיוב בהיתר הבניה את פינוי פסולת הבניין לאתר מסודר, תוך ציון שמות האתרים אליהם ניתן להפנות את הפסולת היבשה תנאים למתן היתר בנייה. :

1. המצאת שובר התקשרות עם אתר לטיפול בפסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. הועדה המקומית תדרוש מהקבלן או היזם הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט.
3. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיאשר את כתב הכמויות.
4. במקרה של פרויקט גדול המייצר כמות גדולה של פסולת בניין הועדה המקומית תתנה את היתר הבניה בהתחייבות של היזם לגריסה של החומר באתר הבניין באמצעות קבלן מורשה ורישיון עסק. הדבר יעשה ע"י שימוש במגרסה ניידת.



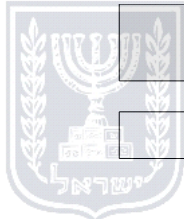
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.5 פסולת בניין	6.5
<p>התניה לטופס 4 (חיבור הבניין לחשמל)</p> <p>1. על הוועדה המקומית לדרוש מהיזם קבלות כניסה לאתר פסולת יבשה כתנאי למתן טופס 4.</p> <p>2. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיבדוק ויאשר את הקבלות הנ"ל.</p> <p>3. אישור מפקח הוועדה המקומית כי המגרש וסביבתו נקיים מעודפי עפר ומעודפי פסולת הבנייה.</p>	
6.6 היטל השבחה	6.6
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7.2 מימוש התכנית	7.2
<p>תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

מגרות	קווים בניין (3)			גובה מירבי (2)	מטר	סה"כ	שטחי שירות (1)			שטח עיקרי	מס' יחיד	לוח	גודל מגורי במ"ר	קרקע
	אחוזי	צפדי	קדמי				תת	עילי (סה"כ)	מולת					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+3 קומה מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	400	מגורים
	4	4	4			161%	100%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה	600	מגורים
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+3 קומה מפלשת	13	146%	100%	20%	25%	96%	32%	1 לקומה	400	מגורים
	4	4	4			161%	100%	20%	25%	111%	37%	2 לקומה	600	מגורים
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+3 קומה מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	400	מגורים
	4	4	4			161%	100%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה	600	מגורים
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+3 קומה מפלשת	11	165%	100%	20%	20%	135%	45%	1 לקומה	250	מגורים
	4	4	4			161%	100%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה	250	מגורים
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+3 קומה מפלשת	13	161%	50%	20%	10%	150%	50%	-	2,000	מגורים
	4	4	4			70%	10%	10%	50%	25%	20	500	מגורים	

- לפי תכנית בניין באישור הועדה המקומית
 לפי תכנית בניין באישור הועדה המקומית
 לפי תכנית בניין באישור הועדה המקומית
- שטחי בניה אלה ממוצים את כל אחוזי הבניה, כולל החקילות שנקבעו בחוק.
 - גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסיפיים ועד פני הגג בגובה שטוחים, או עד קו המרובע בגובה משופעים.
 - הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הנאים; מגרשים שצורתם אי-דו-לכדית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעת, או במגרשים פיתיים.
 - באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מערב 50'-מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
 - במגרשים פיתיים ייחשב 2 המרחוקים הפונים לדרכים כמרחוקים קדמיים; המרחוקים האחריים ייחשב כמרחוקי צד.

