

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0381889

אישור מצב קיים

מרכז

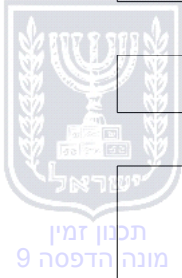
מחוז

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

התכנית עניינה
אישור קו בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אישור מצב קיים
------------------------	-----------	----------------

מספר התכנית	451-0381889
-------------	-------------

שטח התכנית	0.491 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6

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

קסם	מרחב תכנון מקומי
197190	קואורדינאטה X
669065	קואורדינאטה Y

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 שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8864	מוסדר	חלק		143

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	א/21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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. 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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זאהר עיסא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זאהר עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	20/12/2015	זאהר עיסא	19/12/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	16/05/2017	זאהר עיסא	05/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/07/2018	זאהר עיסא	08/12/2018		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	חתאם בדיר			כפר קאסם	עלי בן אבו טאלב		054-3005060	03-9073111	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חתאם בדיר			כפר קאסם	עלי בן אבו טאלב		054-3005060	03-9073111	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חתאם בדיר			כפר קאסם	עלי בן אבו טאלב		054-3005060	03-9073111	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זאהר עיסא	26785		כפר קאסם	א- סולטאני		050-4095161	03-9073785	zaher73@walla.com
	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	א- סולטאני		054-4646890	03-9071446	madharisa@walla.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

אישור מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור קו בניין למבנה קיים בהתאם למצב הקיים, ע"פי סעיף בחור 62א (א) סעיף קטן 4. הוספת שטחי בניה עיקראיים, עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16. העברת שטחי בניה בן הקומות, עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
חזית מסחרית	מגורים ב'	100

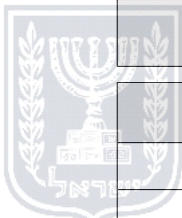
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	491	100
סה"כ	491	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	494.37	100
סה"כ	494.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג. מסחר ומלאכה, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במסחר איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב). ד. מבנה חניה. ה. ושאר השימושים המותרים עפ"י תכנית ק/3000/1.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבניה תהיה בחמרים קשיחים בלבד . הגג שטוח או משופעים. יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק. הגובה המרבי למבנה יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק. על הגג תותר הקמת חדר כביסה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. תותר הצבת אנטנה אחת. תחול חובת נטיעת עצים. העצים יינטעו ע"י בעל הנכס ותחול עליו חובת שמירתם של העצים. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש , בתנאי שגובהן אינו עולה על 1.6 מ'. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת ויוגבל גובה הגדר ל 1.0 מ' , אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 1.6 מ' ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות). ארונות חשמל, מים וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד. מכאלי הגז והאשפה יושמו בתוך ביתנים המיועדים לכך בתוך נישות בגדר. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. תכנית פיתוח המגרש תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה .</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה 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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(1) 0	(1) 3	(1) 3	(1) 3	3	13	3	59	663	49	68	546	491	100	מגורים ב'	מגורים ב'
								104		30	74	491	100	מסחר	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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.	

6.2	איכות הסביבה
<p>א. שפכים :</p> <p>- 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 יעשה 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 ואו אל מי תהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.</p> <p>- טופס גמר ינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</p> <p>- מערכות ביוב בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות .</p> <p>ב. איכות הסביבה :</p> <p>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 :</p> <p>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. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלקים 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.</p> <p>ד. תברואה :</p> <p>יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין :</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>	

6.3	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 אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

הערות	קווי בניין (3)			גובה מרבי (2)	מסר	סה"כ	גובה מרבי (1)			שטח עסקי	שטח ירוק	מ"ר	יחיד מדידה	רמת חזית מדרג	גודל מגרש מדרג	קרקע	מס' ייחודי
	אחוזי	צדד	קדמני				מסר	שטח שירות	מדרג								
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי הקיים	3	3	3 א' לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	100%	20%	20%	96%	32%	1	18 א'	400	מגורים	6.1.1	
	4					146%	100%	20%	20%	96%	37%	2	לפי הקיים	600	מגורים	6.1.2	
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי הקיים	3	3	3 א' לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	100%	20%	25%	96%	32%				מגורים	6.1.3	
	4					146%	100%	20%	25%	111%	37%				מגורים	6.1.4	
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי הקיים	4	4	3 א' לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	100%	20%	20%	96%	15%	1	-	250 א'	מגורים	6.1.5	
	4					146%	100%	20%	20%	111%	37%			2,000 עשויי קרקע	מגורים	6.1.6	
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי הקיים	4	5	5 א' לפי תשריט		8	70%	100%	100%	-	50%	25%	-	20	500	מגורים	6.1.7	
	4					70%	100%	100%	-	50%	25%			500	מגורים	6.1.8	
לפי תכנית בניין באישור הועדה המקומית																	
לפי תכנית בניין באישור הועדה המקומית																	
לפי תכנית בניין באישור הועדה המקומית																	

1. הערות:
2. גובה הבניין נמדד מפי חקרקע חסופים ועד פני הגג בגובה שטוחים, או עד קו המדרג בגובה משופעים.
3. לועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים המוגדרים: מגרשים שאורכם אי-אנולרי, או מגרשים ששטחם כמעט כמעט מרובע, או במגרשים פתוחים.
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרחב מעבר 50% - מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
5. במגרשים פתוחים יחשבו 2 המרחבים הפונים לדרכים כמרחבים קדומים, והמרחבים האחרים ייחשבו כמרחבי צד.

