

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': ק/מק/1/3314

שם תוכנית: שינוי בקווי בנין

הודעה המקומית לתכנון ומיזם "קסם"
 31-07-2011
 מ.מ.מ.מ.

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: "קסם"
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	יצחק בלק – יו"ר הועדה
--	-----------------------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה שינוי בקווי בנין, הגדלת תכסית ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים בתכנית ק/3000.1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי בקווי בנין .
		מספר התוכנית	ק/מק/1/3314
	1.2 שטח התוכנית		0.616 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	3
		תאריך עדכון המהדורה	11/07/2011
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן • ועדה מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 6
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	198250
		קואורדינטה Y	669500
1.5.2	תיאור מקום	כפר קאסם	כפר קאסם צפון
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית כפר קאסם
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	<ul style="list-style-type: none"> חלק מתחום הרשות פתח תקווה כפר קאסם צפונית לא רלוונטי לא רלוונטי

יורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8870	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	95,96

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/3000/ק	95/8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ק/1/3000	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/1/3000 ממשיכות לחול.	5172	6/04/03
תמא/2/4	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25/05/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אינג' מאמון עיסא	11/07/11		15 כולל נספח "א" הוראות עפ"י 1/3000/ק		• מחייב	הראות התוכנית
	ועדה מקומית	אינג' מאמון עיסא	11/07/11	1		1:250	• מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	אינג' מאמון עיסא	11/07/11			1:250	• מנחה	תכנית חניה כחלק מתשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיסא פטין חוסני	59392837				כפר קאסם	03-9071240	0543015092	03-9071240	039071240

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיסא פטין חוסני	59392837	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כפר קאסם	03-9071240	0543015092	03-9071240	039071240

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	עיסא פטין חוסני	59392837	כפר קאסם	כפר קאסם	כפר קאסם	03-9071240	054-3015092	03-9071240	
• בעלים	עיסא עיכרמה אחמד		כפר קאסם	כפר קאסם	כפר קאסם				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	עיסא מאמון	58598660	39308	מקומית	כפר קאסם	כפר קאסם		0393709073	0509370790	M_casa9@yahoo.com
• מודד	עיסא מזוהר		809		כפר קאסם	כפר קאסם	039071446	0544646890		Madhar@bezequnt.net

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בנין והגדלת התכסית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי קווי בנין.
 ב. הגדלת תכסית (60%) ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים בתכנית ק/3000.1.
 ג. העברת זכויות בניה מקומת המרתף לקומות העליונות
 ד. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.616 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	807		0	807	מ"ר	מגורים
	6		0	6	מסי יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד מגורים ב
תאי שטח כפופים	תאי שטח			
		8		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ב	616	מגורים ג'



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מבנה חנייה.
ג.	מבנה עזר לאחסון.
4.1.2	הוראות
א.	בהתאם להוראות ק/3000/1
ב.	העברת זכויות בניה מקומת המרתף לקומות העליונות

5.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מאב מוצע

אחורי תשריט	זווית בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תח שטח	יעוד
	צנדי- צנדי- ימני	צנדי- צנדי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שטח			
3.0 או לפי תשריט	3.0 או לפי תשריט	3.0 או לפי תשריט	1	3 או 3 קומות על עמודים	15	6	161.00	992.0	62	0	616	8	מגורים B
		2.0 או לפי תשריט							123	807.0			

11/07/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 חניה

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

6.3 הוראות בנושא איכות הסביבה**א. שפכים:**

- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות 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.

- 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.
- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב ..

- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.

- טופס גמר יינתן /או שימושים יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם להנ"ל.

- תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.

ב. איכות הסביבה:

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.

ג. בניה משמרת מים:

להלן ההנחיות שמטרתן שימור מי נגר עילי

• 15% משטח המגרש הבנוי יתוכננו כשטח המיועד להחדרת מי הגשם והנגר שטחים אלו לא יכוסו באספלט או בחומרים אטומים אחרים. היעד הנ"ל יושג ע"י שמירה על שטח מחלחל משטח המגרש הכולל. פני הקרקע של השטחים שיוקצו להחדרה, יהיו מחופים בצמחיה או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף וכוד') ושיפוע המגרש יוביל אליו.

• שימוש בחומרי גמר ריצופי המאפשר חלחול.

• גג המבנה ינוקז לבורות השהיה או לשטחים המתוכננים להחדרה לצורך חלחול מי נגר למי תהום. מי הנגר העל קרקעי הנוצרים בשטחים אטומים ינוקזו לחלחול אל השטחים הפתוחים.

• יש לדאוג להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה בבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום.

ד. ניקוז:

ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום. 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. מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם

דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים.
 היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לפי נספח הניקוז ולשביעות רצון
 מהנדס הועדה המקומית.
 תובטח תכסית של בין 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי
 בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים.
**היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה
 המקומית**

ה. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.

6.4 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק
 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 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 "עידוד
 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 X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק
 בפועל בתוך Y 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 "עידוד
 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.5 שמירה על עצים בוגרים

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה
 מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים
 לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים
 לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח
 מס. _____
 ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיד אחרי אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עיסא פטין חוסני	חתימה:	תאריך: 11/07/11
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אינג' עיסא מאמון	חתימה:	תאריך: 11/07/11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: עיסא פטין חוסני	חתימה:	תאריך: 11/07/11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: עיסא פטין חוסני	חתימה:	תאריך: 11/07/11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: עיסא עיכונזה אחמד	חתימה:	תאריך: 11/07/11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

נספח "א" – זכויות בניית עמ"י תכנית מסי' ק/3000/1 :

תעודת	קווי בניין			גובה מירבי	בקומה	סה"כ	שטח שירות			שטח בנייה באחוזים משטח המגש		מס' יח"ר מירבי במגוון	רוחב חזית מגוון מזערית	גודל מגוון מזערית במ"ר	קרקע
	צדדי	אחורי	קדמי				תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	שטח עיקרי	עילי				
בניינים קיימים-קווי בניין עמ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומות	146%	10%	20%	20%	20%	96%	1	18 או לפי חקיים	400	מגורים ג'
		4	4		מפלגות	161%	10%	20%	20%	37%					
בניינים קיימים-קווי בניין עמ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומות מפלגות	146%	10%	20%	25%	25%	96%				מגורים ג' עם חזית משחיתת א'
		4	4		מפלגות	161%	10%	20%	25%	111%					
בניינים קיימים-קווי בניין עמ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומות מפלגות	146%	10%	20%	20%	20%	96%				מגורים ג' עם חזית משחיתת ב'
		4	4		מפלגות	161%	10%	20%	20%	111%					
בניינים קיימים-קווי בניין עמ"י חקיים	3	4	5 או לפי תשריט	13	3	165% או עמ"י אפ"א/61	10%	20%	10%	135%	45%	1		2000	מגורים ד' (עם או בלי חזית משחיתת)
		4	5 או לפי תשריט			230%	50%	20%	10%	150%	50%				
בניינים קיימים-קווי בניין עמ"י חקיים	3	4	5 או לפי תשריט	8	2	70%	10%	10%	-	50%	25%			500	שטח למגני ציבור
		4	5 או לפי תשריט			70%	10%	10%	-	50%	25%				
לפי תכנית בניני באשור הועדה המקומית															
לפי תכנית בניני באשור הועדה המקומית															
לפי תכנית בניני באשור הועדה המקומית															
שטח ציבורי פתוח															
שטח ספורט															

11/07/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 15 מתוך 15