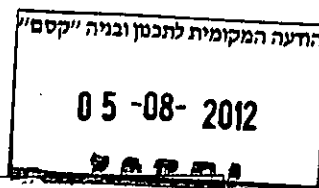


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/3536

שם תוכנית: תוספת 3 יח"ד ושינוי בקוי בנין

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: קסם

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
סיגל לחמני: יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

כשאשורה תכנית ק/3000/1 נבקע בהוראותיה, כי במגרש מעל 600 מ"ר ניתן לבנות מקסימום 6 יחידות דיור.
במסגרת תכנית זו מבוקש להגדיל מספר יחידות הדיור ל- 9 יח"ד. (כל מבנה 3 יח"ד) ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים לפי התכנית החלה על השטח.
התכנית עיניינה גם לשנות קוי הבנין בהתאם לקו מוצע.
כמו כן נקבע בתכנית המבנה הצפוני להריסה במטרה להקים במקומו מבנה מחדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

תוספת 2 יח"ד ושינוי בקוי בנין

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ק/מק/3536

מספר התוכנית

1.306 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

01/06/2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן 8.4

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.• חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התוכנית.

סוג איחוד

וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1** נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** קסם

196/975	קואורדינטה X
669/325	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3** רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית עיריית כפר קאסם

התייחסות לתחום הרשות

נפה פתח תקוה

כפר קאסם

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

לי"ר

לי"ר

לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8864	• מוסדר	• חלק מהגוש		6,5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/3000/ק	6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ק/3000/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/3000/1 ממשיכות לחול.	5172	06/04/2003
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

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		14 עמודים בנוסף ל- נספח "א" - לוח זכויות לתכנית 1/3000/ק		01/06/2012	אד' סרסור ממדוח		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	01/06/2012	אד' סרסור ממדוח		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
	עבדאללה בדיר	054384193				כפר קאסם ת"ד 236		057-7302981			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עבדאללה בדיר	054384193				כפר קאסם ת"ד 236		057-7302981		

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	עבדאללה בדיר	054384193			כפר קאסם ת"ד 236	057-7302981			
	מאגיד בדיר	59431478			כפר קאסם ת"ד 2705	050-7284907			
	ח'אלד בדיר	59972331			כפר קאסם	057-7714124			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	ממדוח סרסור	056967672	103029		כפר קאסם	03-9379607	050-7202539		Mamduh_s@walla.com
• מודד	מודד	מוחמד בדיר	708			כפר קאסם	03-9370696	050-7735969		

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
לי"ר	

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 בקוי בנין והגדלת מספר יחידות הדיור

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי בקוי בנין.
2. תוספת 3 יח"ד סה"כ 9 יח"ד ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.
3. קביעת מבנה להריסה
4. שינוי הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

1.306

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1711	0	1711	מ"ר	מגורים
		9	3 +	6	מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים ב'	6			

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1306	100		מגורים ב'	1306	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	דירות מגורים
ב.	שטחי שירות וחניה ובהתאם לשימושים הקבועים בתכנית ק/3000.1.
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	בכל אחד מהמבנים שבתחום התכנית תהיה יחיד אחת בכל קומה כך שכל מבנה יכלול 3 יחידות דיור והמרחק ביניהם יהיו בהתאם לקיים בפועל.
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה ב- מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מפל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת					קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	6	1306	1450	261	261	131	2103	161	9 (בכל מבנה 3 יח"ד)	15	3 או 4 קומות על עמודים	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	0 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט

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 אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
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.

- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

- 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.

- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.

- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"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, תזותיים או אחרים.

ג. ניקוז:

תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

ד. תברואה:

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.

ה. פסולת בניין:

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

במידה ועל המגרש/תא השטח קיימים עצים בוגרים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים הנ"ל.
- 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. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.6 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 6 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 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).

6.7 הריסת מבנים

תנאי להוצאת היתרי בניה בחלק הצפוני של המגרש יהיה מותנה בהריסת המבנה המסומן להריסה בתחום התכנית במצב מוצע בפועל.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 01/06/2012
	עבדאללה בדיר		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 01/06/2012
	אד' ממדוח סרסור		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 01/06/2012
	עבדאללה בדיר		
בעלי עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 01/06/2012
	עבדאללה בדיר		
	שם:	חתימה:	תאריך: 01/06/2012
	מאג'ד בדיר		
	שם:	חתימה:	תאריך: 01/06/2012
	ח'אלד בדיר		

סכמי 7 / 3000

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

טבלת זכויות ומגבלות בניה

מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)					גובה מירבי (2)		קווי בניין (3)			הערות			
				שטח עיקרי	עלול	מרתף	עילי (סה"כ)	תת קרקעי	סה"כ	מטר	בקומה	קומי	צדדי		אחורי		
6.1.1	מגורים ג'	400	מגורים ג'	18 או לפי הקיים	1 לקומה	32%	96%	20%	20%	10%	146%	13	3 + קומה מפולשת	3 או לפי תשריט	3	3	בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים
600		37%		111%		20%	20%	10%	161%								
6.1.2	מגורים ג' עם חזית מסחרית א'		מגורים ג' עם חזית מסחרית א'		2 לקומה	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע	96%	25%	20%	10%	146%	13	3 + קומה מפולשת	3 או לפי תשריט	3	3	בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים
		37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע		111%		25%	20%	10%	161%								
6.1.3	מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'		מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'		1 לקומה	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד	96%	20%	20%	10%	146%	13	3 + קומה מפולשת	3 או לפי תשריט	3	3	בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים
		37% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד		111%		20%	20%	10%	161%								
6.1.4	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	250 או עפ"י חקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	-	1 לקומה	45% או עפ"י חקיים / בתחומי התכנית	135% או עפ"י חקיים / 61%	-	20%	10%	165% או עפ"י חקיים / 61%	11	3	על פי החלטת ועדה מקומית			בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים
6.1.5	שטח למרכז מסחרי	2,000	שטח למרכז מסחרי	45	-	50%	150%	10%	20%	50%	230%	13	3	5 או לפי תשריט	3	4	
6.1.6	שרותי דרך	500	שרותי דרך	20	-	25%	50%	-	10%	10%	70%	8	2	5 או לפי תשריט	5	4	
6.1.7	שטח למבני ציבור				לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית												
6.1.8	שטח ציבורי פתוח				לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית												
6.1.9	שטח ספורט				לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית												

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות משופעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעת, או במגרשים פיתיים.
- באזורי חמורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
- במגרשים פיתיים יחשבו 2 המרווחים הפנים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים ייחשבו כמרווחי צד.