

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/3572

שם תוכנית: חלוקה למגרש בהסכמה ושינוי בקוי בניין

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
01-01-2013
נתקבל

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: קסם
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

	<p>משרד הפנים מחוז מרכז 14. 02. 2013</p> <p>נתקבל תיק מס'</p>
--	---

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה חלוקת מגרש בשטח 815 מ"ר לשני מגרשים נפרדים בהסכמה. אישור תכנית בנייה לשני המגרשים ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים על המגרש. שינוי בקוי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

חלוקה למגרש בהסכמה ושינוי בקוי בנין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ק/מק/3572

מספר התוכנית

0.815 ד'

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 23/12/2012

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

- לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 1.4.5

לפי סעיף בחוק

- היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- סוג איחוד וחלוקה חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג 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 197/650
קואורדינטה Y 668/550

1.5.2 תיאור מקום כפר קאסם**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית כפר קאסם

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות

פתיחת תקוה
כפר קאסם

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה
רחוב
מספר בית
דרומית
לי"ר
לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8862	• מוסדר	• חלק מהגוש		105,77

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
ק/3000/1	4541

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
06/04/2003	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/3000/1 ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/3000/1
25/05/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	• כפיפות	תמא/2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	סרסור זוהרי	23/12/2012		14 עמודים בנוסף ל- לוח זכויות לתכנית 1/3000/ק		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	סרסור זוהרי	23/12/2012	1		1:250	• מחייב • מנחה	תשריט התוכנית כחלק מתשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות על 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											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-31333095		48810 קאסם	תאגיד			061508032	עיסא עלא אסמאעיל	
					48810 קאסם				059392639	בדיר זוהירה ראשד	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-31333095		48810 קאסם				061508032	עיסא עלא אסמאעיל	
					48810 קאסם				059392639	בדיר זוהירה ראשד	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-31333095		48810 קאסם			061508032		עיסא עלא אסמאעיל	
					48810 קאסם			059392639		בדיר זוהירה ראשד	חוכרים
										מ.מ.י.	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	כתובת	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Zahir_a@walla.com			052-6719776		48810 קאסם		34750	028376846		סרסור זוהרי	הנדסאי
			050-7735969	03-9370696	קאסם		708	058173451		בדיר מוחמד	מודד

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
ל"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**

חלוקת מגרש לשני מגרשים נפרדים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- חלוקת מגרש לשני מגרשים בהסכמה.
- שינוי בקוי בניין
- תוספת קומה תת קרקעית במגרש צפוני לשימוש חניה
- אישור תכנית 70% למגרש צפוני ו- 61% למגרש דרומי ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.
- ניווד שטח עיקרי על קרקעי לשטח עיקרי תת קרקעי
- שינוי הוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.815
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		946	122-	1068	מ"ר	מגורים
		6	0	6	מס' יח"ד	

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	יעוד
מ"ר	מגורים ב'	5502, 5501	מגורים ב'

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	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	815	100	815

↩

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
דירות מגורים	א.
שטחי שירות וחניה ובהתאם לשימושים הקבועים בתכנית ק/3000/1.	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
כל הוראות הבנוי בתכנית ק/3000/1 ממשיכות לחול על תכנית זו.	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר) *	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדגם	מספר יח"ד	תכנית (% משטח השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ בניה על הגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לבניין הקובע	מעל הבניין הקובע							מתחת הבנייה הקובעת	עיקרי שרות				
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	קדמי	2	3 או 3 ת	15	7.30	3	70	146	594	41	167	81	407	5501	מגורים בי
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	קדמי	1	3 או 3 ת	12	7.30	3	61	146	597	41	82	392	408	5502	מגורים בי

מסרת לקבועי בניין:
קווי בניין לבנייה חדשה יהיו על פי התכנית המאושרת ק/3000/1.

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 ותהיה בתחום המגרש.

6.3 הריסות

היתרי בניה יינתנו כפוף להריסת המסומן להריסה בתשריט.

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

- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת 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 והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.

- טופס גמר יינתן /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 המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים 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 להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

- במידה ובמגרש קיימים עצים בוגרים:
1. בעת מתן ההיתר יסומנו עצים אלו בהיתר
 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים אלו.
 3. 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.
 4. במידה ויש צורך להעתיק עצים אלו יש לתאם את ההעתקה מול הועדה המקומית ופקיד היערות כתנאי להיתר בניה.

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 ליעודו החדש של המבנה.

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

שם: עיסא עלא אסמאעיל	חתימה:	תאריך: 23/12/2012	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 061508032	
שם: בדיר זוהיירה ראשד	חתימה:	תאריך: 23/12/2012	
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 059392639	
שם: סרסור זוהרי	חתימה:	תאריך: 23/12/2012	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד: 028376846	
שם: עיסא עלא אסמאעיל	חתימה:	תאריך: 23/12/2012	יזם בפועל
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 061508032	
שם: בדיר זוהיירה ראשד	חתימה:	תאריך: 23/12/2012	
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 059392639	
שם: עיסא עלא אסמאעיל	חתימה:	תאריך: 23/12/2012	בעלי עניין בקרקע
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 061508032	
שם: בדיר זוהיירה ראשד	חתימה:	תאריך: 23/12/2012	
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 059392639	
שם: מ.מ.י.	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	

אין לנו רשות מקומית... הנאני שזו תהיה...
מבואסת עם השויות הממוינים המוסמכות.
חתימתנו הונה לצרכי יו בלבד, אין בה משום הסכמת
למשיש הסכמת עמידו ליזום או כל אדם אחר, אין בה
כדו קבוצה כל גנות ליזום הסכמת או לפע בעל עניין
אחר בעל ארץ. יתקצר השטח ונחתם עמנו
הסכם פיקודי. יתנו יו באר במקום הסכמת
כל בעל זכות. יתנו יו באר כל רשות מוסמכת, לפי כל
הנדרש.

אין לנו רשות מקומית... הנאני שזו תהיה...
מבואסת עם השויות הממוינים המוסמכות.
חתימתנו הונה לצרכי יו בלבד, אין בה משום הסכמת
למשיש הסכמת עמידו ליזום או כל אדם אחר, אין בה
כדו קבוצה כל גנות ליזום הסכמת או לפע בעל עניין
אחר בעל ארץ. יתקצר השטח ונחתם עמנו
הסכם פיקודי. יתנו יו באר במקום הסכמת
כל בעל זכות. יתנו יו באר כל רשות מוסמכת, לפי כל
הנדרש.

דוד אמנון
ד"ר המנהל
ניכס מרבו

21-01-2013

4300007 - 13281

פרק 6 - לוח האוורים ותורות הבניה

טבלת זכויות ומגבלות בניה

6.1

הערות	קווי בניין (3)		מטר	סה"כ	עשירי עשירות		מרחף		מרחף	סה"כ	שטחי בנייה באוונים משטח המגרש (1)		מס' יחיד	מס' יחיד	רוחב חגירת מועד	גודל מועדי במו"ר	ייעוד קרקע
	אזורי	ציד			עשירי עשירות	חתי	עשירי עשירות	מרחף			סה"כ	סה"כ					
בעיניים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	13	146%	10%	20%	20%	20%	20%	96%	32%	1	18	400	מגורים	6.1.1	
	4	3	13	161%	10%	20%	20%	20%	20%	111%	37%	2	לפי חקיים	600	ג		
	3	3	13	146%	10%	20%	20%	25%	25%	96%	32%	לקומת	20		מגורים	6.1.2	
	4	3	13	161%	10%	20%	20%	25%	25%	111%	37%	לקומת	20		מסחרית א' גיעם חוית		
בעיניים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	13	146%	10%	20%	20%	20%	20%	96%	32%	1			מגורים	6.1.3	
	4	3	13	161%	10%	20%	20%	20%	20%	111%	37%				מסחרית ב' גיעם חוית		
בעיניים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	4	3	11	165%	10%	20%	20%	20%	20%	135%	45%	1		250	מגורים	6.1.4	
	3	3	11	165%	10%	20%	20%	20%	20%	135%	45%	לסוה		2,000	מסחרית		
	4	3	11	165%	10%	20%	20%	20%	20%	135%	45%			500	מסחרית	6.1.5	
	4	3	8	70%	10%	10%	10%	10%	10%	50%	25%				מסחרית	6.1.6	
	4	3	8	70%	10%	10%	10%	10%	10%	50%	25%				מסחרית	6.1.7	
לפי תכנית בניין באישור הועדה המקומית																	
לפי תכנית בניין באישור הועדה המקומית																	
לפי תכנית בניין באישור הועדה המקומית																	

- הערות:
1. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחווי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
 2. גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגנות שטוחים, או עד קרמרוב בגנות משומעים.
 3. הועדה המקומית ישאית להקפיץ את קווי הבניין ב-10% במקרים המאיים. מגרשים שצורתם אי-דגולית, או מגרשים שקטנו כהוצאת מהפקעה, או במגרשים פיתויים.
 4. באזורי המגורים, כל שימוש במרחף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עסקי.
 5. במגרשים פיתויים יחשבו 2 המרחחים הפונים לדרכים כמרחחים קדומים, והמרחחים האחרים ייחשבו כמרחחי צד.