

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

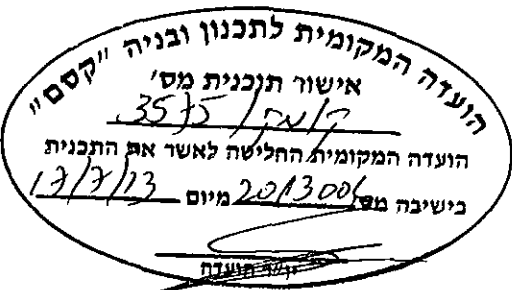
הוראות התוכנית

תוכנית מס': ק/מק/3575

שם תוכנית: שינוי קווי בנין והגדלת תכנית הבניה

מחוז: מרכז	הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
מרחב תכנון מקומי: "קסם"	29-09-2013
סוג תוכנית: מפורטת	ב ת ק ה ת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
סיגל לחמני – יו"ר ועדה מקומית קסם	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה שינוי בקוי בנין, העברת זכויות בניה והגדלת התכסית ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים בתכנית ק/3000.1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קווי בנין והגדלת תכנית הבניה.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ק/מק/3575	מספר התוכנית	
1.163 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
20/07/2013	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א(א) סעיף קטן 4, 5	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	197700
		קואורדינטה Y	668725
1.5.2	תיאור מקום	כפר קאסם	כפר קאסם צפון
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית כפר קאסם
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	מתח תקווה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר קאסם
		שכונה	דרומית
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

יורסס
ברשומות

1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית			
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
	8862	• מוסדר	• חלק מהגוש	מספרי חלקות בחלקן 69,65

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
	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
-------	----------------------------

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6/04/2003	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בה 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/4-2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	• כפיפות	תמא/4/2

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'י מחמוד עאמר	20/07/13	ל"ר	14 בנוסף לוח זכויות לתכנית ק/3000/1	ל"ר	• מחייב	הראות התוכנית
	ועדה מקומית	אינג'י מחמוד עאמר	20/07/13	1	ל"ר	1: 250	• מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	אינג'י תים בע"מ	15/01/13	1	ל"ר	1: 125	• מחייב	נספח בינוי וחניה

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
	אלפקיר מנויר מנסור	035217462	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כפר קאסם	לי"ר	0509370798	לי"ר	לי"ר

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
	אלפקיר מנויר מנסור	035217462	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כפר קאסם		0509370798	לי"ר	לי"ר

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	
	אלפקיר מנויר מנסור	035217462	כפר קאסם	לי"ר	כפר קאסם	לי"ר	0509370798	לי"ר	לי"ר	• בעלים

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	
מנהל	עאמר מחמוד		37914	מ. א. עאמר הנדסה	513529206	כפר קאסם	039379107	0502172045		Mahmud_a@walla.co.il	• עורך ראשי
מנהל	מחמוד עבדאלחי		39752	אינג תיס בע"מ	52359901	טירה	039379107	05083728455			• יועץ בנייה וחניה
משרד מדידות	בדיר מוחמד		708	משרד מדידות		כפר קאסם	039370696	0507735969		M0hra@barak.co.il	• 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

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.
- העברת זכויות בנייה.
- הגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי קווי בנין.
- ב. הגדלת תכסית (55%) ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים בתכנית ק/3000.1.
- ד. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.163 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1015.0	0	1015.0	מ"ר	מגורים
		6	0	6	מס' יחיד	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				69	מגורים ב עם חזית מסחרית
				70	דרך מאושרת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
66.64	775	מגורים ב' עם חזית מסחרית		66.64	775	מגורים ג עם חזית מסחרית
33.36	388	דרך מאושרת		33.36	388	דרך מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב עם חזית מסחרית	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	א.
מסחר.	ב.
מבנה חנייה.	ג.
מבנה עזר לאחסון.	ד.
הוראות	4.1.2
בהתאם להוראות ק/1/3000	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח (תא השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כוללים %)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
						שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שרתי								
3.0	3.0	3.0	2	1	+ 3 קומה מפולשת	13	55.00	6	161.00	1220.0	50.0	0	155	1015.0	775	69	מגורים בעם חזית מסחרית

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 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.
- 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.

ב. איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות להגנת 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 ינוקזו 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 לבלאי 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.

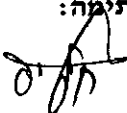
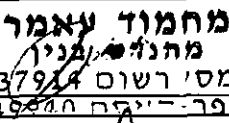

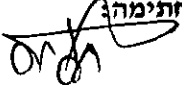
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

תאריך: 20/07/13	חתימה: 	שם: אלפקיר מנויר מנסור	מגיש התוכנית
		מספר זהות : 035217462	
תאריך: 20/07/13	חתימה:  מחמוד עאמר מהנדס תכנון מס' רשום 37914 דפ"ר - הייטה 49810	שם: אינג' עאמר מחמוד מ. א. עאמר הנדסה	עורך התוכנית
		מספר תאגיד: 513529206	
תאריך: 20/07/13	חתימה: 	שם: אלפקיר מנויר מנסור	יזם בפועל
		מספר זהות : 035217462	
תאריך: 20/07/13	חתימה: 	שם: אלפקיר מנויר מנסור	בעל עניין בקרקע
		מספר זהות : 035217462	

פרט 6 - לוח האזורים ות האות הבניה *תכנית 1/3000*

טבלת זכויות ומגבלות ב' יח' 6.1

קרקע	זיכרון	מגדל	נוזל	מגדל	מגדל	מגדל	מגדל	מגדל	מגדל	מגדל	מגדל	שטח בניה באחוזים משטח המגרש (א)		נוכח מירבי (ב)		קווי בניין (ג)		הערות								
												מס' יחיד מירבי במגדל	רוחבם חזית מגדל	שטח עסקי	שטח שירות	מסר	קומה		קדמי	צד	אחורי	מס' עסקי	מדרג	תת	עילי (סה"כ)	קרקעי
6.1.1	מגורים	400	18	20	1	32%	96%	20%	20%	13	14696	10%	20%	20%	3	21	3	בבנינים קיימים - קווי בניין עשוי חקיים								
		600	20	20	2	37%	111%	20%	20%		16196	10%	20%	20%	4	21										
6.1.2	מגורים		21			32% - מסחר או מגורים	96%	25%	20%	13	14696	10%	20%	25%	3	21	3	בבנינים קיימים - קווי בניין עשוי חקיים								
			21			37% - מסחר או מגורים	111%	25%	20%		16196	10%	20%	25%	4	21										
6.1.3	מגורים		21			32% - מתוכנן עד 15% מסחר	96%	20%	20%	13	14696	10%	20%	20%	3	21	3	בבנינים קיימים - קווי בניין עשוי חקיים								
			21			37% - מתוכנן עד 15% מסחר	111%	20%	20%		16196	10%	20%	20%	4	21										
6.1.4	מגורים	250	או עשוי חקיים	או עשוי חקיים	1	32%	96%	10%	20%	11	16596	10%	20%	10%	3			קווי בניין עשוי חקיים								
6.1.5	שטח למרכז מסחרי	2,000	45			50%	150%	10%	20%	13	23096	50%	20%	10%	4	3	5	או למי תשריט								
6.1.6	שטח שירותי דרך	900	20			25%	50%	10%	10%	8	7096	10%	10%	10%	4	5	5	או למי תשריט								
6.1.7	שטח למבני ציבור																	לפי תכנית בינוי באישור חוועדה המקומית								
6.1.8	שטח ציבורי פתוח																	לפי תכנית בינוי באישור חוועדה המקומית								
6.1.9	שטח ספורט																	לפי תכנית בינוי באישור חוועדה המקומית								

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלאות שנקבעו בתוכנית.
 - מבנה הבנינים נמדד מפני הקרקע הסומיים ועד פני הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרוב בגנות משוממים.
 - חוועדה המקומית רשאית לחקטין את קווי הבנין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שאורחם אי-דולרית, או מגרשים שקטנו כחוצאח מהסקעה, או במגרשים סינתיים.
 - באזור המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עסקי.
 - במגרשים סינתיים יחשבו 2 חמרותים חסומים לדרכים כחמרותים קדמיים, והחמרותים האחריים ייחשבו כמרותי צד.

000/7

מגרש (ג)

שטח ש	תק
20%	21
20%	21
20%	21
20%	21
20%	21