

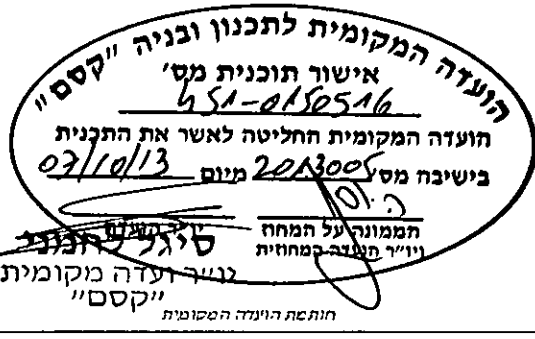



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

 תכנון זמין מונה הדפסה 7	הוראות התכנית משרד הפנים מחוז מרכז	
	תכנית מס' 451-0150516 19. 11. 2013	
	העברת שטחי בניה בין הקומות ושינוי בקווי בניין נתקבל תיק מס'	

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי קסם
 סוג תכנית
 תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 תכנון זמין מונה הדפסה 7	
 <p> הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" אישור תוכנית מס' 451-0150516 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 2013005 מיום 02/10/13 סגנית ראש הוועדה המקומית "קסם" חתימת הוועדה המקומית </p>	<p>חתימת הוועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

 תכנון זמין מונה הדפסה 7	
<p>חתימת הוועדה המקומית</p>	<p>חתימת הוועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים. במסגרת התכנית מבוקש להעביר שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית לקומות מעל לקרקע ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים על פי תכנית ק/3000/1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: העברת שטחי בניה בין הקומות ושינוי בקווי בניין

מספר התכנית: 451-0150516

1.2 שטח התכנית: 0.982 דונם

1.3 מהדורות: שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 06/11/2013

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית: תכנית מפורטת



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית: מקומית

לפי סעיף בחוק: 662 (א) סעיף קטן 4, 662 (א) סעיף קטן 5, 662 (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם

קואורדינאטה X 196792

קואורדינאטה Y 669250

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8864	מוסדר	חלק		8

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/2003	2024	5172		שינוי	ק/3000 / 1
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/4 / 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחסאן בדיר			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	11/05/2013	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	12/05/2013		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	20/05/2013	אחסאן בדיר	ועדה מקומית	09/11/2013		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	11/05/2013	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	09/11/2013		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	נאדר עיסא			כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם		050-8779033	050-8779033	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
נאדר עיסא			כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם		050-8779033	050-8779033	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	נאדר עיסא			כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם		050-8779033	050-8779033	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	א שוהדא		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

העברת שטחי בניה בין הקומות ושינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעי לקומות מעל לקרקע ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים. אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים ובהתאם למסומן בתשריט התכנית. שינוי הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.982



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ע"כ	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+6		6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		+1,139		1,139	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		+147		147	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3675

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	3675
קו בנין עילי	מגורים ב'	3675

תכנון זמני
מונח הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	982	100
סה"כ	982	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	982.68	100
סה"כ	982.68	100



תכנון זמני
מונח הדפסה 7

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	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שדות	עיקרי	שדות	גודל מגרש כללי
3 (4) תכנון זמין	3 (3)	3 (3)	3 (3)	3	13	6.1	6	55	98	1286 (1)	196 (2)	982	3675	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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 147 מ"ר למסחר בקומת קרקע..
- (2) מתוכם 35 מ"ר שטחי שירות למסחר בקומת קרקע..
- (3) או כמסומן בתשריט..
- (4) או כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p>	<p>6.1</p>
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.</p>	
<p>6.2 איכות הסביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>א. שפכים : - 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 ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חזירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לכיוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הכיוב הציבורי בפעולה.</p> <p>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הכיוב בהתאם לנ"ל.</p> <p>- תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה</p> <p>16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>	



6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>



6.4	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 אישורה



8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 7	תאריך: 13/11/13 חתימה:	סוג: חתימה:	שם: נאדר עיסא שם ומספר תאגיד: 59532259	מגיש התכנית
	תאריך: 13/11/13 חתימה:	סוג: חתימה:	שם: נאדר עיסא שם ומספר תאגיד: 59532259	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 7	תאריך: 13/11/13 חתימה:	סוג: חוכר	שם: נאדר עיסא שם ומספר תאגיד: 59532259	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 18/6/13 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: אחסאן בדיר שם ומספר תאגיד: 26335141	עורך התכנית

~~התכנית~~
~~התכנית~~
 מ.ר. 74995



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

פרק 6 - לוח תאורים והוראות הבניה
 סבלת זכויות ומגבלות בניה

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)						מס' יחיד מירבני במגרש	רוחב חוות מגרש מוערית	גודל מגרש מוערני במ"ר	יישוד קרקע	6.1	
	אחורי	צידי	קדמי	מסר	בקומה	סה"כ	שטחי שירות			שטח עיקרי							
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי בקומה	סה"כ						
בבנינים קיימים - קווי בניין עמ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט + 3 קומה מפלשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1	18 או לפי חקיים	400	6.1.1			
	4				161%	10%	20%	20%	111%	37%	2		600				
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט + 3 קומה מפלשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				6.1.2			
	4				161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע							
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט + 3 קומה מפלשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				6.1.3			
	4				161%	10%	20%	20%	111%	37% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד							
בבנינים קיימים - חקיים	על פי תחלפת תעודת מקומית			3	165% או עמ"י / 615%	10%	20%	-	135% או עמ"י / 615%	45% או עמ"י בתחומי התכנית	1		250 או עמ"י חקיים	6.1.4			
	4	3	5 או לפי תשריט	3	230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	6.1.5			
	4	5	5 או לפי תשריט	2	8	70%	10%	10%	50%	25%		20	500	6.1.6			
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח למבני ציבור	6.1.7			
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח ציבורי כחוח	6.1.8			
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח ספורט	6.1.9			

- הערות: 1. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שאקבעו בחוק.
2. גובה הבנינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג כגגות שטוחים, או עד קו המרזב כגגות משופעים.
3. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבנין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעת, או במגרשים מינטיים.
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר יירחב כשימוש עיקרי.
5. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרחחים המונים לדרכים כמרחחים קדמיים, והמרחחים האחרים יחשבו כמרחחי צד.