

4222707

תכנית מס': 451-0221515 - שם התכנית: איחוד וחלוקה למגרשים ושינוי בקווי בניין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0221515

איחוד וחלוקה למגרשים ושינוי בקווי בניין

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
11-11-2014
7 2 2 4 9

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס' 451-0221515
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2014005 מיום 03.11.14
יו"ר הועדה

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דברי הסבר לתכנית

שני המגרשים שבתחום התכנית למשפחה אחת. התכנית המוצעת ענינה איחוד וחלוקה לשני המגרשים על מנת לאפשר בניית שני המבנים בתא שטח 100 באותה צורה מימוש דבר זה מתאפשר על ידי שינוי בקווי בניין וזה מבוקש לאשרו גם במסגרת תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

איחוד וחלוקה למגרשים ושינוי בקווי בניין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

451-0221515

1.2 שטח התכנית

2.086 דונם

1.3 מהדורות

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מחזור הדפסה 5

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינטה X	196784
	קואורדינטה Y	669976

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

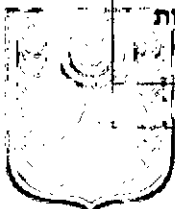
כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
הדפסה 5

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	מוסדר	חלק		23-24

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 3000 / 1 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 1 ממשיכות לחול.	5172	2024	06/04/2003

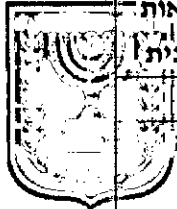


מעורר



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סאמר עיסא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סאמר עיסא			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	23/04/2014	סאמר עיסא	ועדה מחוזית	24/04/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	01/05/2014	סאמר עיסא	ועדה מחוזית	01/05/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מחמוד פריג			כפר קאסם (1)			03-9370011	03-9370011	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 2518.

תכנון זמין
מנוב הדפסה 5

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מחמוד פריג			כפר קאסם (1)			03-9370011	03-9370011	

(1) כתובת: ת"ד 2518.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוחמד פריג			כפר קאסם (1)			03-9370011	03-9370011	
בעלים	מחמוד פריג			כפר קאסם (2)			03-9370011	03-9370011	

(1) כתובת: ת"ד 2518.

(2) כתובת: ת"ד 2518.

תכנון זמין
הדפסה 5

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	סאמר עיסא	109416		כפר קאסם (1)			03-9322839	03-9322839	sameresa@g mail.com

(1) כתובת: כפר קאסם ת.ד. 1703.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 5

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

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה ושינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים.
אישור קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
קביעת הוראת בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.086
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12			12	יחיד	מגורים (יחיד)
	1,962			1,962	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מסחר בקומת קרקע או מגורים. (על פי הוראות ק/1/3000 החלה על המקום).	771			771	מ"ר	מסחר (מ"ר)

תכנון זמין מונה הדפסה 5

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'	101,100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	101,100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

תכנון זמין מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ג' עם חזית מסחרית	2,086	100
סה"כ	2,086	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,095.98	100
סה"כ	2,095.98	100

תכנון זמין מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר בקומת קרקע, 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).
4.1.2	הוראות

תאריך

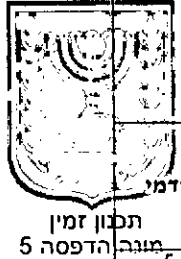


תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						מתחת לכניסה הקובעת	מרתון					
קדמי						מרתון	מרתון					
5	3	15	6.55	6	50	92	183	916	100	מגורים ומסחר	ב'	
5	3	15	5.89	6	50	117	234	1170	101	מגורים ומסחר	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 376 מ"ר בקומת קרקע למסחר ו/או למגורים..
- (2) 3 קומות או 3 קומות על קומת עמודים.
- (3) או כמסומן בתשריט..
- (4) מתוכם 480 מ"ר בקומת קרקע למסחר ו/או למגורים..
- (5) 3 קומות או 3 קומות על עמודים.



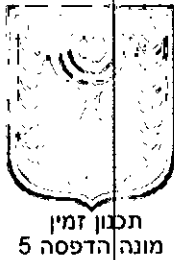
תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.2	איכות הסביבה
------------	---------------------

	<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 חדירת 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 לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</p> <p>- טופס גמר ינתן /או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</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 התדרת 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 מטרידים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.</p>
--	--

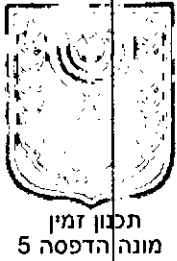


6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
------------	-------------------------------

	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של 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>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.3</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 ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 2 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 חודשים, 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 המבנים ויעודוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	



<p>היטל השבחה</p>	<p>6.4</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

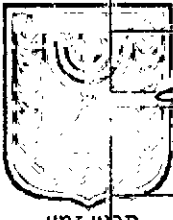




<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>

<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.</p>	



8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 5	תאריך: 10.11.14 חתימה:	סוג:	שם: מחמוד פריג שם ומספר תאגיד: 301077889	מגיש התכנית
	תאריך: 10.11.14 חתימה:	סוג:	שם: מחמוד פריג שם ומספר תאגיד: 301077889	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 5	תאריך: 10.11.14 חתימה:	סוג: בעלים	שם: מוחמד פריג שם ומספר תאגיד: 313380065	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 10.11.14 חתימה:	סוג: בעלים	שם: מחמוד פריג שם ומספר תאגיד: 301077889	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 5	תאריך: 10.11.14 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: סאמר עיסא שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
	תאריך: 10.11.14 חתימה:	סוג:	שם: סאמר עיסא שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

