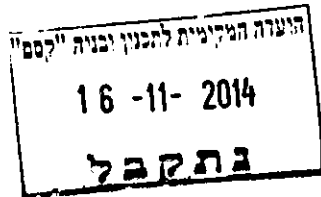


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0227025

אישור בניה בשטח מגרש מינימאלי



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה שינוי קו בניין.

במסגרת תכנית ק/3000/1 אושר המגרש בשטח של 188 מ"ר.

גודל מגרש מינימלי נקבע בשטח של 400 מ"ר עפ"י תכנית ק/3000/1.

התכנית עניינה אישור שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עלו בנין ואישור קו בניין מוצע כמסומן בתשריט.



תשריט מס' 12
תשריט מס' 12



תשריט מס' 12
תשריט מס' 12



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אישור בניה בשטח מגרש מינימאלי
		מספר התכנית	451-0227025
1.2	שטח התכנית		0.279 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם
 קואורדינאטה X 197465
 קואורדינאטה Y 669400

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפונית

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	מכה	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	מוסדר	חלק		131

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

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



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				כמאל בדיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		כמאל בדיר			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	24/05/2014	כמאל בדיר		24/05/2014		כן
בינוי	מנחה	1:250	1	29/06/2014	כמאל בדיר		13/07/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	19/05/2014	כמאל בדיר		11/07/2014		לא

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

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
	נידאל בדיר			כפר קאסם	א-סולטאני		03-9370403	03-9370403	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
נידאל בדיר			כפר קאסם	א-סולטאני		03-9370403	03-9370403	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נידאל בדיר			כפר קאסם	א-סולטאני		03-9370403	03-9370403	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	כמאל בדיר	38934		כפר קאסם	א-סולטאני		03-9370403	03-9370403	kamal077@w alla.com
מודד מסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	א-סולטאני		03-9071446	03-9071446	mdharisa@w alla.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



ונכון זמין
מונה הדפסה 12

הגדרת מונח	מונח
שטח שחל לגביו סימון בתשריט בצבע ו/או בדוגמא, ואשר במקרא לתשריט מצוינת משמעות לאותו צבע ו/או דוגמא	איזור יעוד קרקע
כל מבנה, או חלק ממבנה, לרבות מתקנים המותקנים על המבנה, מתקנים קבועים המותקנים במקרקעין ומתקנים ניידים שאינם משמשים לצרכים שדורשים את ניידותם.	בניין
בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בנכסי דלא נידי המצויים על אותם מקרקעין, לרבות בעליהם של אותם מקרקעין, מי שמתגורר או מפעיל עסק באותם מקרקעין, מי שחוכר את המקרקעין או את נכסי דלא הניידים שעליהם ובאי כוחם.	בעל הנכס
כל שטח, בין אם הוא פרטי או ציבורי, המשמש למעבר הציבור ו/או למעבר קווי תשתיות ציבוריים.	דרך
הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם	הועדה המקומית
מהנדס הועדה המקומית	מהנדס
עיריית כפר קאסם	עירייה

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.



ונכון זמין
מונה הדפסה 12

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

אישור בניה בשטח מגרש מינימלי
הרחבה לדרך מאושרת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בדבר שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין
הרחבה לדרך מאושרת
אישור קו בניין כמסומן בתשריט
העברת שטחי בניה בן הקומות
שינוי הוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.279

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	176		-12	188	מ"ר	מגורים (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
דרך מאושרת	102
דרך מוצעת	101
מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
 מונה הדפסה 12

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	91	32.62
מגורים ג'	188	67.38
סה"כ	279	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	91.55	32.72
דרך מוצעת	12.13	4.34
מגורים א'	176.14	62.95
סה"כ	279.81	100



תכנון זמין
 מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
<p>שימושים 4.1.1</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>	
הוראות	4.1.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>הבניה תהיה בחמרים קשיחים בלבד. הגג שטוח או משופעים. יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק. הגובה המרבי למבנה יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק. על הגג תותר הקמת חדר כביסה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. תותר הצבת אנטנה אחת. תחול חובת נטיעת עצים. העצים יינטעו ע"י בעל הנכס ותחול עליו חובת שמירתם של העצים. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגובהן אינו עולה על 1.6 מ'. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת ויוגבל גובה הגדר ל 1.0 מ', אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 1.6 מ' ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות). ארונות חשמל, מים וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד. מכאלי הגז והאשפה יושמו בתוך ביתנים המיועדים לכך בתוך נישות בגדר. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. תכנית פיתוח המגרש תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
מעבר כלי רכב והולכי רגל, שטח לחנייה.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח	א
בתחום שולי הדרך יינטעו עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסה למגרשים וליציאה מהם.	
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
מעבר כלי רכב והולכי רגל, שטח לחנייה.	
הוראות	4.3.2

4.3	דרך מוצעת
א	בינוי ו/או פיתוח בתחום שולי הדרך יינטעו עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסה למגרשים וליציאה מהם.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות
0	3	14	17	3	48	18	35	205	176	100	101	דרך מוצעת מגורים אי

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) או לפי תשריט.

6. הוראות נוספות



<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</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 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 יינתן ו/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 החדרת מי גר 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 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק</p>	<p>6.3</p>

6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<p>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>



6.4	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

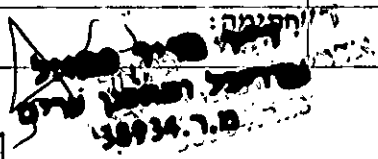
7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף



8. חתימות

	שם: נידאל בדיר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13.11.14 חתימה:	מגיש התכנית
	שם: נידאל בדיר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13.11.14 חתימה:	יזם
	שם: נידאל בדיר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 13.11.14 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: כמאל בדיר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 13.11.14 חתימה:	עורך התכנית

חתימה: 
 שם ומספר תאגיד:



פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

טבלת זכויות ומגבלות בניה

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחווים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מוערית	גודל מגרש מוערית במ"ר	ייעוד קרקע	מס' קרקע	
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	שטחי שירות		מרתף	שטח עיקרי							
						תת קרקעי	עילי (סה"כ)		סה"כ	בקומה						
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי הקיים	400	מגורים ג'	6.1.1
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה	600			
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת חרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת חרקע					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפלשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. כלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. כלבד					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	על פי החלטת ועדה מקומית				3	145% או עפ"י אפ"מ/61	10%	20%	-	135% או עפ"י אפ"מ/61	45% או עפ"י אפ"מ/61 בתחומי התכנית	1 לקומה		250 עפ"י הקיים	מגורים ד' נעם או בלי חזית מסחרית	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט		3	230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט		2	70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שטח שדות דרך	6.1.6
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח למבני ציבור	6.1.7	
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח ציבורי פתוח	6.1.8	
	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח ספורט	6.1.9	

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממונים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד מפני חרקע 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-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פחותים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי. במגרשים פחותים יחשבו 2 המרווחים הפנינים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחוריים יחשבו כמרווחי צד.

