

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה אישור קווי בניין חדשים, הגדלת התכסית ל- 55%, הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשטח 50 מ"ר, העברת שטחי בניה בין הקומות וקביעת מבנים להריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת תכסית ושינוי בקווי בניין
		מספר התכנית	451-0253690
1.2	שטח התכנית		0.365 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5
		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	197850
		קואורדינאטה Y	668279

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 דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8875	מוסדר	חלק		120-121

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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2 ✓
06/04/2003	2024	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/3000 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/3000 /1 ✓

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				אחסאן בדיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אחסאן בדיר			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	03/09/2014	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	03/09/2014		כן
חניה	מנחה	1:250	1	30/09/2014	אחסאן בדיר		01/10/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	03/09/2014	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	03/09/2014		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
ראשד בדיר				כפר קאסם (1)			054-6450969	054-6450969	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ראשד בדיר			כפר קאסם (1)			054-6450969	054-6450969	

(1) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ראשד בדיר			כפר קאסם (1)			054-6450969	054-6450969	

(1) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד.

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 (1)			03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם (2)			03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רחוב אלקודס.

(2) כתובת: רחוב חאלד בן אלוליד.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת התכסית, שינוי בקווי בניין, הגדלת השטח המותר לבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשטח של 50 מ"ר.

שינוי בקווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

הגדלת התכסית ל- 55%.

העברת שטח בניה בין הקומות.

קביעת מבנים להריסה.

שינוי הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.365

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		3		3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם עד 15% לשימוש מסחר בקומת קרקע.	473		+50	423	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
מגורים ב'	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	400
להריסה	מגורים ב'	400
קו בנין עילי	מגורים ב'	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' עם חזית מסחרית	365	100
סה"כ	365	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	364.3	100
סה"כ	364.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים דירות למגורים. מסחר בקומת קרקע. חניה לרכב. כל השימושים על פי הוראות ק/1/3000.
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחוזי	צידו- שמאלי	צידו- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי					שרות
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	13	8.21	3	55	160	583	36	24	(1) 73	(1) 450	365	400	מגורים (מסחר)	מגורים ב'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 3 (3)	400	מגורים ומסחר	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 15% לשימוש מסחר בקומת קרקע..
- (2) 3 או 3 על עמודים ועליית גג..
- (3) או כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש בקומת מרתף.</p>	

6.2	איכות הסביבה
<p>א. שפכים: - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנייל 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 לני"ל.</p> <p>ב. איכות הסביבה: כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה בכל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות 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 לגינון. 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 לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.</p>	

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

6.4	הריסות ופינויים
<p>תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המסומן להריסה בהתאם לתשריט מצב מוצע.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ראשד בדיר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 301402129		חתימה:
יזם	שם: ראשד בדיר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 301402129		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ראשד בדיר	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 301402129		חתימה:
עורך התכנית	שם: אחסאן בדיר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 26335141		חתימה:

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
טבלת זכויות ומגבלות בניה

חברות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייחוד קרקע	6.1.1		
	אחורי	צידי	קדמי	מטר	בקומה	סה"כ	שטחי שירות		שטח עיקרי							סה"כ	בקומה
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי							
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומה מפלשת	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים		
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600			
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומה מפלשת	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'	6.1.2	
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע						
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	13	+ 3 קומה מפלשת	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	6.1.3	
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד						
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית			3		165% או עפ"י /615	10%	20%	-	135% או עפ"י /615	45% או עפ"י /615	1 לקומה		250 או עפ"י חקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	6.1.4	
	4	3	5 או לפי תשריט	13		230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5	
	4	5	5 או לפי תשריט	8		70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שרותי זרד	6.1.6	
לפי תכנית בניני באישור הועדה המקומית													שטח למבני ציבור	6.1.7			
לפי תכנית בניני באישור הועדה המקומית													שטח ציבורי מתוח	6.1.8			
לפי תכנית בניני באישור הועדה המקומית													שטח ספורט	6.1.9			

- חברות: 1. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
2. גובה הבנינים נמדד מפני חקר קרקע הסופיים ועד פני הגג כנגוד שטוחים, או עד קו המרזב כנגוד משופעים.
3. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבנין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
5. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים יחשבו כמרווחי צד.