

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0212563

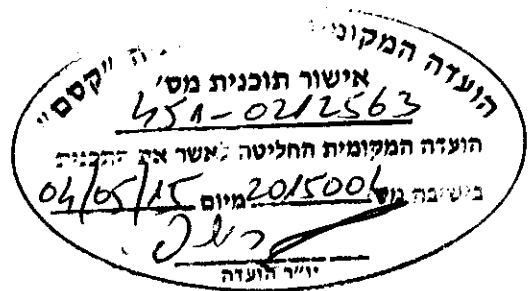
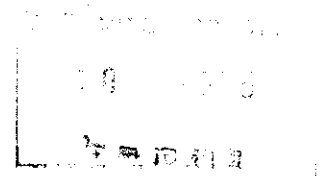
שינוי הוראות זכויות בניה ושינוי בקווי בניין

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

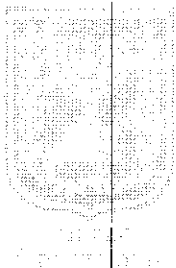
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

המגרש מאושר במסגרת תכנית ק/1/7. על המגרש מותר להקים 3 קומות עם 3 יחידות דיור על קומת מסד וקומת מרתף. תנאי הטופוגרפיה בתחום ומסביב למגרש קשה מאוד. מטרת התכנית לאשר הוספת קומה נוספת (קומת עמודים) מעל לקומת מרתף (שתי הקומות יהיו מתחת למפלס של הדרך) שנועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות ולפתרון למקומות חניה, לאשר הוספת 50 מ"ר כשטח עיקרי ו- 451 מ"ר שטחי שירות, תוספת יחידת דיור ושינוי בקווי בניין בהתאם למוצע בתשריט.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה ושינוי בקווי בניין
 מספר התכנית 451-0212563

1.2 שטח התכנית

0.451 דונם

1.3 מהדורות

מילוי תנאים למתן תוקף שלב

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	197293
	קואורדינאטה Y	668572

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8864	מוסדר	חלק		17
9082	מוסדר	חלק	62	138

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/7/1	59

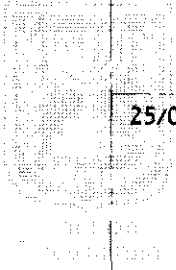
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 7 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 7 / 1 ממשיכות לחול.	5028	300	01/11/2001



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				זוהרי סרסור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			זוהרי סרסור			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	11/03/2014	זוהרי סרסור	ועדה מחוזית	11/03/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/11/2014	זוהרי סרסור		13/11/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		13/11/2014	זוהרי סרסור	ועדה מחוזית	13/11/2014	גליון: 1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מועמד אבו ג'אבר			כפר קאסם	(1)		057-5249480	057-5249480	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1105 כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מועמד אבו ג'אבר			כפר קאסם	(1)		057-5249480	057-5249480	

(1) כתובת: ת.ד. 1105 כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	מועמד אבו ג'אבר			כפר קאסם	(2)		057-5249480	057-5249480	

(1) כתובת: תל אביב.

(2) כתובת: ת.ד. 1105 כפר קאסם.

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	זוהרי סרסור	34750		כפר קאסם	(1)		052-6719776	052-6719776	zahir_a@wal la.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809	משרד מדידות	כפר קאסם	א- סולטאני) (2		03-9071446	03-9071446	madharisa@ wala.com

(1) כתובת: ת"ד 3138.

(2) כתובת: כפר קאסם.



משרד המבנים
מחוז חיפה



משרד המבנים
מחוז חיפה

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

שינוי הוראות זכויות בניה ושינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי.
- הוספת קומה תת קרקעית מעל לקומת מרתף שמותרת על פי תכנית בתוקף.
- הוספת 451 מ"ר שטחי שירות בקומות תת קרקעיות.
- תוספת יחידת דיור, סה"כ 4 יח"ד על המגרש.
- העברת שטחי בניה בין הקומות.
- אישור תכסית בניה 80% לקומות תת קרקעיות ו- 50% לקומות מעל לקרקע.
- שינוי בקווי בניין כמסומן בתשריט.
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.451

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+1	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	380		+50	330	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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
מגורים ג'	62	קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	62

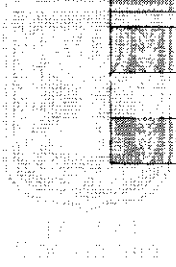
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מגורים ג' 1 - 3 קומות	451	100	
סה"כ	451	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים ג'	450.5	100	
סה"כ	450.5	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים יחידות דיור ומקומות חניה.
4.1.2	הוראות



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	תכסיית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
												שרות
קדמי	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	
(4) 3	(3) 3	13	6.65	4	(2) 80	(1) 600	0	160	380	451	62	מגורים ג' / מגורים
אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי									
(4) 2	(4) 2	(4) 3	(4) 3									

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) כולל שטח מרתף וקומות עמודים שמתחת למפלס דרך..
- (2) בקומות תת קרקעיות 80% ובקומות מעל לקרקע 50%..
- (3) ועליית גג..
- (4) או כמסומן בתשריט..

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

- 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.
- 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 ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל.
- ב. איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.
- 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.
- ד. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.
- ה. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.

6.3 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

תאריך: חתימה:	סוג: חתימה:	שם: מועמד אבו ג'אבר שם ומספר תאגיד: 200899318	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג: חתימה:	שם: מועמד אבו ג'אבר שם ומספר תאגיד: 200899318	זים
תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה חתימה:	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר חתימה:	שם: מועמד אבו ג'אבר שם ומספר תאגיד: 200899318	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי חתימה:	שם: זוהרי סרסור שם ומספר תאגיד: 28376846	עורך התכנית

