

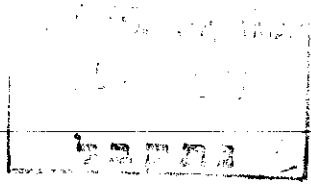
451-0273847

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0273847

שינוי בהוראות הבניה ושינוי בקווי בניין

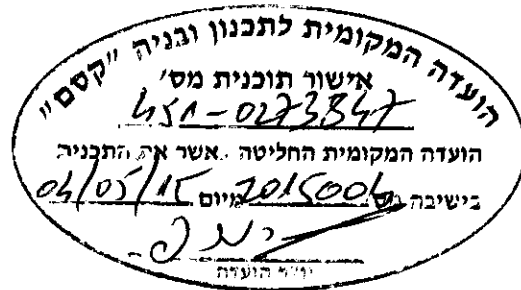


מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים ובהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע, הגדלה התכסית, תוספת 130 מ"ר שטחי בניה עיקריים, תוספת 500 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה ותוספת 5 יחידות דיור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות הבניה ושינוי בקווי בניין

מספר התכנית 451-0273847

1.2 שטח התכנית 0.649 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 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (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	196827
	קואורדינאטה Y	668951



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 שכונה מערבית במבנן 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9081	מוסדר	חלק	36	



הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

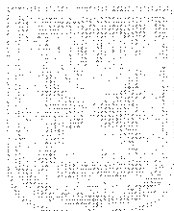
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/7/ק	212

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



מנהל תכנון
מדינת ישראל



מנהל תכנון
מדינת ישראל



מנהל תכנון
מדינת ישראל

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אחסאן בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			אחסאן בדיר			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		08/12/2014	ועדה מחוזית	אחסאן בדיר	08/12/2014	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		26/12/2014		אחסאן בדיר	08/12/2014	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	גליון: 1	08/12/2014	ועדה מחוזית	אחסאן בדיר	08/12/2014		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	עותמאן עיסה			כפר קאסם (1)			050-7665872	050-7665872	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב סולטאני.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עותמאן עיסה			כפר קאסם (1)			050-7665872	050-7665872	

(1) כתובת: רחוב סולטאני.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עותמאן עיסה			כפר קאסם (1)			050-7665872	050-7665872	

(1) כתובת: רחוב סולטאני.

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	מזהר עיסא	809	מזהר עיסא הנדסה ומדידות	כפר קאסם	א- סולטאני		03-9071446	03-9071446	madhar@bezeqint.net

(1) כתובת: רחוב אלקודס.



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

תוספת שטחי בניה, אישור קווי בניין, תוספת יח"ד והגדלת תכסית הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 130 מ"ר שטחי בניה עיקריים.

אישור תוספת 500 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה.

אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים ובהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.

תוספת 5 יח"ד, סה"כ 15 יח"ד על המגרש.

הגדלת תכסית הבניה.

שינוי הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.649
------------------	-------

הערות	סה"כ מתע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
	15		+5	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,330		+130	1,200	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

תאי שטח	יעוד	
36	מגורים ג'	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
36	מגורים ג'	להריסה
36	מגורים ג'	קו בנין עילי
36	מגורים ג'	קו בנין תחת/תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	649	אזור מגורים ג' מיוחד - 6 קומות
100	649	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	649.47	מגורים ג'
100	649.47	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	דירות למגורים. שטחי שירות. חניה לכלי רכב. וכל השימושים המותרים על פי תכנית ק/17.
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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										מתחת לכניסה הקובעת						שירות
(7) 5	(6) 3	(5) 4	(5) 4	(4) 5	24	23.11	15	75	(3) 500	(2)	(1) 400	1330	649	36	מגורים ג'	מגורים ג'

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) ובהתאם להוראות ק/1/7..
- (2) בהתאם להוראות ק/1/7..
- (3) קומת מרתף תת קרקעית לצורך חניה..
- (4) על עמודים ועליית גג..
- (5) או כמסומן בתשריט. קומת מרתף בקו בנין צדדי 0..
- (6) קומת מרתף בקו בנין אחורי 0..
- (7) או כמסומן בתשריט..

<p align="right">6. הוראות נוספות</p>
<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</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. - קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הני"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 שיידרש 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.</p>
<p>6.3 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <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: 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. 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>

6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<p>2. היתר לשינוי ייעוד 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> <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 ישראלי 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.	

6.5	הריסות ופינויים
תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המסומן להריסה.	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

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

5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.	
-------------------------------	--

8. חתימות

שם: עותמאן עיסה שם ומספר תאגיד: 35404268	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
		חתימה:	
שם: עותמאן עיסה שם ומספר תאגיד: 35404268	סוג:	תאריך:	זים
		חתימה:	
שם: עותמאן עיסה שם ומספר תאגיד: 35404268	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: אחסאן בدير שם ומספר תאגיד: 26335141	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
		חתימה:	



אום זכרון יהונתן בנייה אפ"י גרניט ק/ג/ו

יה. לוח אזורים
וטבלת זכויות

אזור	סימן	מספר מפרש	טיפוס בנייה	מספר קומות	מספר יחידים	רוחב חזית מינימום	שטח מפרש יחיד	מסלול	מחזור לפרט	שטח יחיד	מספר יחידים	הערות	
מגורים 27	צלב מוחלט אדום	141-143	H	4+4	8	20 מ'	950 מ"ר	120 מ"ר	קשת מסך - ער 600 מטרסל חבנין	120 מ"ר	8	שטח חנייה מקורות נככל בשטח קומת המסך או קומת המסויים	
		146	J	4	8	20 מ'	1200 מ"ר	150 מ"ר		150 מ"ר	8		
		147				8	20 מ'	1200 מ"ר	150 מ"ר		150 מ"ר	8	
		148-151,153				8	20 מ'	700 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	8	
		152				8	20 מ'	800 מ"ר	110 מ"ר		110 מ"ר	8	
		161,162				8	20 מ'	900 מ"ר	140 מ"ר		140 מ"ר	8	
		163	E	4	4	15 מ'	300 מ"ר	110 מ"ר		110 מ"ר	4		
		164				4	15 מ'	380 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	4	
		174,172	K	6	12	20 מ'	900 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	12		
		173				12	20 מ'	1000 מ"ר	130 מ"ר		130 מ"ר	12	
מגורים 7	צלב מוחלט אדום	174,191			18	20 מ'	1100 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	18		
		175-184				12	20 מ'	780 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	12	
		185				11	20 מ'	860 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	11	
		186				11	20 מ'	850 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	11	
		193				11	20 מ'	850 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	11	
		189				12	20 מ'	760 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	12	
		190,192				12	20 מ'	800 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	12	
		187,195				6	20 מ'	500 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	6	
		188				9	20 מ'	600 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	9	
		194-193				10	30 מ'	1200 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	10	
מגורים 251-254	צלב מוחלט אדום	211	H	6	10	30 מ'	1200 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	10		
		212				10	30 מ'	600 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	10	
		213-215				6	30 מ'	1800 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	6	
		216				6	30 מ'	1800 מ"ר	120 מ"ר		120 מ"ר	6	
		251-258				2	20 מ'	360 מ"ר	110 מ"ר		110 מ"ר	2	
		261				3	20 מ'	360 מ"ר	110 מ"ר		110 מ"ר	3	
		259-260	E	3	3	20 מ'	360 מ"ר	110 מ"ר		110 מ"ר	3		
		262				3	20 מ'	360 מ"ר	110 מ"ר		110 מ"ר	3	
		263				3	20 מ'	360 מ"ר	110 מ"ר		110 מ"ר	3	
		264				3	20 מ'	360 מ"ר	110 מ"ר		110 מ"ר	3	

סה"כ
18,601
1,400
11,200
30,200