

4222989

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

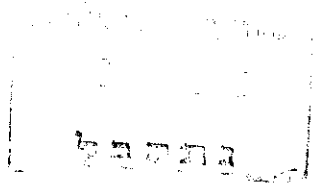
תכנית מס' 451-0195172

תוספת זכויות בניה, הוספת שימוש למסחר ושינוי בקווי בניין

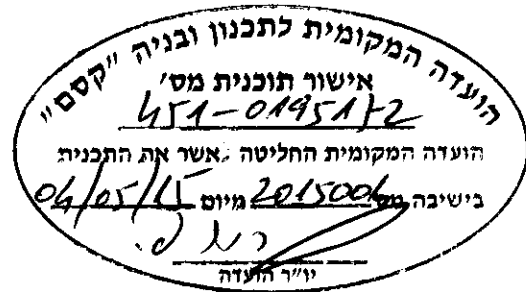
מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת



אישורים



דברי הסבר לתכנית

על המגרש שבתחום התכנית מותר לבנות 3 קומות על קומת עמודים עם 3 יחידות דיור. התכנית המוצעת מטרתה לאשר הוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים והוספת שימוש למסחר בקומת קרקע (עמודים). במסגרת התכנית מבוקש להגדיל תכסית הבניה ל- 58% ולשנות קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תשריט מצב מוצע



תשריט מצב מוצע



תשריט מצב מוצע

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 תוספת זכויות בניה, הוספת שימוש למסחר ושינוי בקווי בניין

מספר התכנית 451-0195172

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 0.375 דונם

1.3 מהדורות **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 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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	197416
	קואורדינאטה Y	668656

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 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8948	מוסדר	חלק		61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

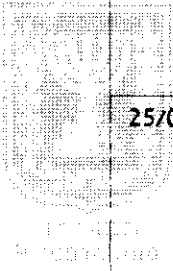
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
260	ק / 17

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
01/11/2001	300	5028	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/7 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/7 /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				זוהרי סרסור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			זוהרי סרסור			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	03/03/2014	זוהרי סרסור	ועדה מחוזית	03/03/2014		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	13/11/2014	זוהרי סרסור		16/02/2015		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	זהריה אלעקילי			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	37	050-5217739	050-5217739	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהריה אלעקילי			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	37	050-5217739	050-5217739	

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(*)	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	זהריה אלעקילי			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	37	050-5217739	050-5217739	

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 (*)			052-6719776	052-6719776	zahir_a@wal la.com

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

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 זכויות בניה.
- הוספת שימוש למסחר.
- שינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
- הוספת 95 מ"ר שטח שימוש למסחר בקומת קרקע.
- הוספת 250 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- אישור 58% תכסית בניה.
- אישור קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.375

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	285		-45	330	מ"ר	מגורים (מ"ר)
בקומת קרקע.	95		+95		מ"ר	מסחר (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	סימון בתשריט
260	מגורים ג'	חזית מסחרית
תאי שטח כפופים	יעוד	להריסה
260	מגורים ג'	קו בנין עילי
260	מגורים ג'	קו בנין תחתית/תת קרקעי
260	מגורים ג'	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחדים	375	100
סה"כ	375	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	363.33	100
סה"כ	363.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות

א. מגורים.
 ב. מסחר בקומת קרקע.
 ג. שטחי שירות וחניה.



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מעל הכניסה הקובעת										
							מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת									
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	13	8	3	58	175	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	260	מגורים	ג' מגורים		
(3) 4 (5)	(3) 3 (5)	(3) 2 (5)	(3) 3 (5)	(2) 3 (5)	(1) 250 (5) 0	עיקרי	שרות	120	עיקרי	שרות	285 (4) 95					375	260

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) לשימוש מקומות חניה..
- (2) ועליית גג..
- (3) או כמסומן בתשריט..
- (4) בקומת קרקע.
- (5) .

<p>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.</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 לני"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 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 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>6.3 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p>6.4 הריסות ופינויים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף



מדינת ישראל
המשרד לתכנון ובנייה



מדינת ישראל
המשרד לתכנון ובנייה



מדינת ישראל
המשרד לתכנון ובנייה

8. חתימות

שם: זהריה אלעקילי שם ומספר תאגיד: 59940486	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
		חתימה:	
שם: זהריה אלעקילי שם ומספר תאגיד: 59940486	סוג:	תאריך:	יזם
		חתימה:	
שם: שם ומספר תאגיד: 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: זהריה אלעקילי שם ומספר תאגיד: 59940486	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: זוהרי סרסור שם ומספר תאגיד: 28376846	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
		חתימה:	



סוף פרויקט - תוכנית 1/7/1

י. לוח אזוריים
וסבלת זכויות

אזור	סימן	סוף ממשל	סיפוס בניה מירבי	סוף קומות	מס' יחידים בממשל	רוחב חזית מיני בסיס	שטח ממשל מינימלי	שטח בניה עשיריים	מעל המדרג	סמכות לממשל	סוף שירות	סוף אזורי	הגנה	הערות	
מגורים 2*	צלב סדוקים אדום	143-145	H	4+ מסד (8=)	8	20 מ'	930 מ"ר	120 מ"ר יחיד	עד 50% מהיכל הבנין			3	4	1.5 מסמנת תניה ליחיד שטח תניות מסודרות נכלל בשטח קומת המסד או קומת המגורים עקבמות המסלוליים א.ס. - בחומס נדרי הבנין בכ"ר	
		146	J	ע"פ 4	8	20 מ'	1200 מ"ר	150 מ"ר יחיד				3	5	1.5 מסמנת תניה ליחיד	
		147				8	20 מ'	1200 מ"ר	150 מ"ר יחיד			3	5		
		148-151,152				8	20 מ'	700 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	5		
		152				8	20 מ'	500 מ"ר	110 מ"ר יחיד			3	5	מסום תניה ליחיד	
		161,162				8	20 מ'	900 מ"ר	140 מ"ר יחיד			4	5	1.5 משמנת תניה ליחיד	
		163	E	ע"פ 4		4	15 מ'	300 מ"ר	110 מ"ר יחיד			0.3	3	5	מסום תניה ליחיד
		164				4	15 מ'	360 מ"ר	120 מ"ר יחיד			0.4	3	5	1.5 מסמנת תניה ליחיד
		171,172	K	ע"פ 6		12	20 מ'	1000 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	5	3	1.5 מסמנת תניה ליחיד
		173				12	20 מ'	900 מ"ר	130 מ"ר יחיד			3	5	3	
174,191				18	20 מ'	1100 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	5	3			
175-184				12	20 מ'	780 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	5	3	1.5 מסמנת תניה ליחיד		
185				11	20 מ'	650 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	3	3			
186				11	20 מ'	650 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	3	3			
193				11	20 מ'	650 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	3	3	1.5 מסמנת תניה ליחיד		
189				12	20 מ'	750 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	3	3			
190,192				12	20 מ'	800 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	3	3			
187,195				8	20 מ'	900 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	3	3	1.5 מסמנת תניה ליחיד		
188,194				8	20 מ'	500 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	3	3			
211				10	30 מ'	1200 מ"ר	120 מ"ר יחיד			4	8	20	1.5 מסמנת תניה ליחיד		
212				10	30 מ'	600 מ"ר	120 מ"ר יחיד			4	5	20	1.5 מסמנת תניה ליחיד		
213-215				24	30 מ'	1800 מ"ר	120 מ"ר יחיד			4	5	20	1.5 מסמנת תניה ליחיד		
216				24	30 מ'	1800 מ"ר	120 מ"ר יחיד			4	5	20	1.5 מסמנת תניה ליחיד		
231-238				3	20 מ'	360 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	3	3	מסום תניה ליחיד		
261				3	20 מ'	360 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	3	3			
259-260	E	ע"פ 3		3	20 מ'	360 מ"ר	120 מ"ר יחיד			3	3	3			

תגנית מס': 451-0196172 - שם התכנית: תוספת זכויות בניה, תוספת שימוש למסחר ושיוני בקווי בניין

מועד הפקה: 22:23 06/05/2015 - עמוד 16 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 9

18.6.01
11.2.01
11.2.01
11.2.01