

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0452342

**אישור מצב קיים**

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש בשטח של 631 מ"ר בבעלות אחידה בתחום תכנית ק/3000/1 ללא חזית מסחרית. התכנית עניינה :-  
-אישור קווי בניין בהתאם למצב קיים, ובהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.  
-הוספת 126 מ"ר שטחי בניה עיקריים.  
-העברת שטח בניה בין הקומות.  
-שינוי בהוראות הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אישור מצב קיים

מספר התכנית 451-0452342

1.2 שטח התכנית 0.631 דונם

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) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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	197232
קואורדינאטה Y	668853

### 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		143

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/3000 / 1	21/43

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהרי סרסור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהרי סרסור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		21: 14 03/08/2016	זוהרי סרסור	03/08/2016	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		22: 24 08/01/2017	זוהרי סרסור	03/08/2016	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		20: 00 03/08/2016	זוהרי סרסור	03/08/2016	1	1: 250	מנחה	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	סלימאן אלטורי			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב (1)		050-6947852	03-6039396	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 3735.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלימאן אלטורי			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב (1)		050-6947852	03-6039396	

(1) כתובת: ת.ד 3735.

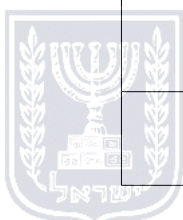
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סלימאן אלטורי			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב (1)		050-6947852	03-6039396	

(1) כתובת: ת.ד 3735.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהרי סרסור	34750		כפר קאסם	א- סולטאני		03-6039396	03-6039396	sarsor.zohri@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	אל מוהאריגון	39	03-9370696	03-9071570	mohra@bara k.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

אישור קווי בניין בהתאם למצב הקיים, הוספת שטחי בניה, קביעת מדרגות להריסה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-אישור קווי בניין בהתאם למצב קיים, ובהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע ע"פי סעיף בחוק 62א(א)סעיף קטן

4.

2-הוספת 126 מ"ר שטחי בניה עיקריים ע"פי סעיף בחוק 62א(א)סעיף קטן 16.

3-העברת שטח בניה בין הקומות ע"פי סעיף בחוק 62א(א)סעיף קטן 9.

4-קביעת משטח מדרגות להריסה ע"פי סעיף בחוק 62א(א)סעיף קטן 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

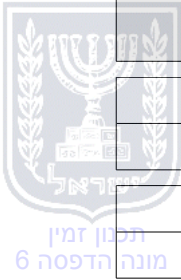
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

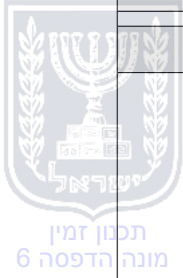
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	631	100
סה"כ	631	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	631.43	100
סה"כ	631.43	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. שטחי שרות.</p> <p>ד. חניה.</p> <p>ה. וכל השימושים המותרים על פי תכנית ק/3000.1.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות ק/3000.1 ממשיכים לחול על תכנית זו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
0.33 (1)	1.55 (1)	2.23 (1)	1.76 (1)	3	13	6	51	63		126	952	631	100	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



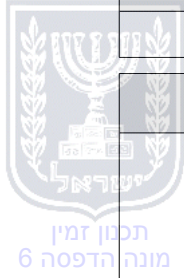
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<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 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 יהו 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 התש"ל 1970.</p>
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



- 5. כל הטבלות והטבלת הנתונים המפורטים בתוספת 2 והטבלות המציינות בהן
- 4. תכנית המציינת את כלל הפרטים הנדרשים לפי תוספת 2 לתקנות הערים (מבנה תוכנית), 2005.
- 3. המפרטים המציינים את כלל הפרטים הנדרשים לפי תוספת 2 לתקנות הערים (מבנה תוכנית), 2005.
- 2. המפרטים המציינים את כלל הפרטים הנדרשים לפי תוספת 2 לתקנות הערים (מבנה תוכנית), 2005.
- 1. כלל הפרטים הנדרשים לפי תוספת 2 לתקנות הערים (מבנה תוכנית), 2005.

שנת תחילת המס		שנת תחילת המס														
שנת תחילת המס		שנת תחילת המס														
שנת תחילת המס		שנת תחילת המס														
6.1.9	שנת תחילת המס	500	20	-	25%	50%	-	10%	10%	7%	8	2	א	5	4	
6.1.5	שנת תחילת המס	2,000	45	-	50%	150%	10%	20%	50%	23%	13	3	א	3	4	
6.1.4	שנת תחילת המס	250	-	1	135%	61%	-	20%	10%	15%	11	3	א	3	4	
					15%	11%	(4)	20%	10%	1%					4	
6.1.3	שנת תחילת המס				15%	9%	(4)	20%	10%	1%	13	3	א	3	4	
					15%	11%	(4)	20%	10%	1%					4	
6.1.2	שנת תחילת המס				15%	9%	(4)	20%	10%	1%	13	3	א	3	4	
					15%	11%	(4)	20%	10%	1%					4	
6.1.1	שנת תחילת המס	400	18	1	3%	11%	(4)	20%	10%	1%	13	3	א	3	4	
		600	2	2	3%	11%	(4)	20%	10%	1%					4	
					3%	11%	(4)	20%	10%	1%					4	

שנת תחילת המס  
שנת תחילת המס  
שנת תחילת המס

1/3000