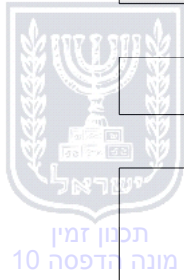


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0456533

הוספת זכויות בניה בגוש 9081 חלקות 16,17



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

מרכז
קסם
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בהתאם לתכנית ק/17 על כל תא שטח תותר הקמת מבנה של 5 יחידות דיור בסה"כ 10 יחידות דיור ב 3 קומות על עמודים וקומת מסד .
התכנית עניינה :

- הוספת 20% שטחי בניה עיקריים משטח כל חלקה (הוספת 272 מ"ר שטחי בניה עיקריים לשטח החלקות).
- הוספת 627 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים בחלקה 16.
- הוספת 734 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים בחלקה 17.
- העברת שטחי בניה בין הקומות ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה כפי שנקבעו בתכנית ק/17.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 16,17 הוספת זכויות בניה בגוש 9081 חלקות

ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0456533

1.2 שטח התכנית 1.361 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) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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**

קסם	מרחב תכנון מקומי
197046	קואורדינאטה X
669038	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות: כפר קאסם

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר קאסם

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9081	מוסדר	חלק	16-17	

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	137, 136

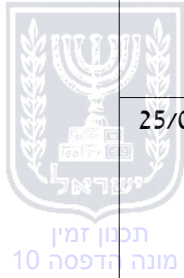
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמוד עאמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד עאמר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	20/10/2016	מחמוד עאמר	26/10/2016	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250		14/03/2017	מחמוד עאמר	05/04/2017	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		20/10/2016	מחמוד עאמר	21/03/2017	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

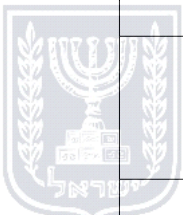
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אמגד סלימאן עיסא			כפר קאסם	א שוהדא		050-5510938	050-5510938	
	פרטי	מאגדה אמין עיסא			כפר קאסם	א שוהדא		050-5510938	050-5510938	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמגד סלימאן עיסא			כפר קאסם	א שוהדא		050-5510938	050-5510938	
פרטי	מאגדה אמין עיסא			כפר קאסם	א שוהדא		050-5510938	050-5510938	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אמגד סלימאן עיסא			כפר קאסם	א שוהדא		050-5510938	050-5510938	
חוכר		מאגדה אמין עיסא			כפר קאסם	א שוהדא		050-5510938	050-5510938	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד עאמר	37914	מ.א.עאמר הנדסה	כפר קאסם	א שוהדא		03-9379107	03-9370344	Mahmud_A @walla.co.il
	מודד	מאלק בדיר	1408		כפר קאסם	(1)		054-6349262	054-6349262	

(1) כתובת : כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניין קיים	בניין או מבנה שנבנו לפני מועד המדידה המהווה רקע לתשריט, ואשר מופיעים במפת המדידה.
בעל הנכס	בעלי הזכויות במקרקעין.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם.
מהנדס	מהנדס הועדה המקומית.

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**

1. הוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים.
2. שינוי בקווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת 20% שטחי בניה עיקריים משטח כל חלקה (מגרש).
- הוספת 627 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים בחלקה 16.
- הוספת 734 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים בחלקה 17.
- קביעת קו בנין 0 בין שתי החלקות (מגרשים)
- העברת שטחי בניה בין הקומות ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	16, 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' 1	1,361	100
סה"כ	1,361	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	1,361.42		מגורים ג'
100	1,361.42	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים</p> <p>חניה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים.</p> <p>מבנה עזר לאחסון, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 20 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3 מ', חומרי הגמר של המבנה זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. על מגיש הבקשה להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הוועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.</p> <p>2. תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה עבור המבנים במגרש.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגובה המרבי למבנים במגרש יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. תותר בניית מבני חניה בקו בניין 0, ובתנאי שמבני החניה ייבנו בחומרי גמר זהים לחמרי הגמר של הבניין או הבניינים במגרש, וכי החזית של מבני החניה תהווה חלק מהעיצוב הכולל של הגדר הקדמית במגרש ובמידת האפשר תהיה בעלת כניסה ויציאה אחת עבור כל החניות במגרש.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	5	3	0	3	10.5	5	627		200	675	627	16	מגורים	ג' מגורים	
4	5	0	3	3	10.5	5	734		200	697	734	17	מגורים	ג' מגורים	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
<p>6.2</p>	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 413 (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>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 יעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום. - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל. - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי. - טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. - מערכות ביוב בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות. <p>ב. איכות הסביבה:</p> <p>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:</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ד. תברואה:</p> <p>יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין:</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>



6.4 היטל השבחה	6.4
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.5 איחוד וחלוקה	6.5
באישור הועדה המקומית, ובתנאי של תכנית בינוי אדריכלית הכוללת נספח תנועה ונספח עיצוב, ניתן לאחד מגרשים. איחוד המגרשים אינו מקנה זכויות בניה נוספות.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	
תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף	



