

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0339762

אישור מצב קיים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/02/2017

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

08/11/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 677 מ"ר בבעלות רשות מקרקעי ישראל בתחום תכנית ק/3000/1 שממוקם ליד מסגד צפונית לכפר קאסם.
במסגרת תכנית ק/3000/1 נקבעו למגרש 6 יח"ד.
התכנית עניינה :-
-הוספת שטחי בנייה עיקריים של 714 מ"ר .
-אישור קווי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב קיים.
-העברת זכויות בנייה בין הקומות.
-הוספת קומת מגורים.
-שינוי בהוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אישור מצב קיים
------------------------	-----------	----------------

מספר התכנית	451-0339762
-------------	-------------

שטח התכנית	0.677 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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
198077	קואורדינאטה X
669376	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

סלאח א-דין

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

צפונית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8869	מוסדר	חלק	132	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
132	ק/3000/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



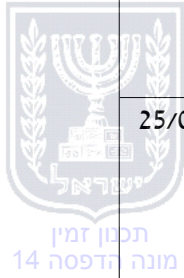
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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			מאמון עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאמון עיסא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	04/09/2017	מאמון עיסא	04/09/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	בינוי וחניה	04/09/2017	מאמון עיסא	01/08/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	05/08/2017	מאמון עיסא	01/08/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	סמיר עיסא			כפר קאסם	סלאח א- דין			03-9370750	
	פרטי	רמזי עיסא			כפר קאסם	סלאח א- דין			03-9370750	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמיר עיסא			כפר קאסם	סלאח א- דין			03-9370750	
פרטי	רמזי עיסא			כפר קאסם	סלאח א- דין			03-9370750	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-7632278	03-7632278	

(1) כתובת: מנחם בגין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מאמון עיסא	39308		כפר קאסם	א- סולטאני		03-9379073	03-9379073	4440661@gm ail.com
מודד	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	א- סולטאני		03-9071446	03-9071446	madharisa@ walla.cpm



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בבינוי במגרש מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-הוספת שטחי בניה עיקריים.

-אישור קווי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב קיים.

-העברת זכויות בנייה בין הקומות.

-הוספת קומת מגורים.

-שינוי בהוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.677
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,600		+714	886	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
מגורים ג'	132



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	132

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	677	100
סה"כ	677	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	677	100
סה"כ	677	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג. מסחר ומלאכות בית, ובתנאי שהיחידה הסביבתית של הועדה המקומית אישרה כי העיסוק בהם איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב). ד. מבנה חניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>הבניה תהיה בחמרים קשיחים בלבד. הגג שטוח או משופע. בגגות שטוחים יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק. תותר הקמת חדר כביסה על הגג. תותר הצבת אנטנה אחת. תחול חובת נטיעת עצים. העצים יינטעו ע"י בעל הנכס ותחול עליו חובת שמירתם של העצים. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגובהן אינו עולה על 1.6 מ'. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת ויוגבל גובה הגדר ל 1.0 מ', אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 1.6 מ' ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות). ארונות חשמל, מים וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד. מכלי הגז והאשפה יושמו בתוך ביתנים המיועדים לכך בתוך נישות בגדר. תכנית פיתוח המגרש תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר בנייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3) 2.38	(3) 3.45	(3) 2.13	(3) 2.79	1	(2) 4	(1) 16	6	59	68	200	135	1400	677	132	מגורים	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) לא כולל את מעקה הגג.

(2) ועלייה לגג.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.</p>	<p>6.1</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 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.</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: 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, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</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>6.2</p>
<p>6.3 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה עפ"י דין.</p>	<p>6.3</p>



7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
------------------------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	אינו רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאשור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4 | 3000 | 7 | 5555

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

חברות	קווי בניין (3)			בקומה	גובה מ"ר	סח"י%	שטחי שירות		מרחף	שטח עניין		מס' יחיד	זווית חזית	גודל מגרש מועדי במ"ר	קרקע	מגורים																															
	אחורי	צדדי	קדמי				תת קרקעי	עילי (סח"י%)		שטח עניין	שטח עניין																																				
בניינים קיימים - קווי בניין עשויי חסיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומות מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	20%	96%	32%	1	18	400	6.1.1																														
																		4	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומות מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	37%	2	600	6.1.2															
																																	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומות מפלשת	13	146%	100%	20%	25%	96%	32%	1	18	400	6.1.3
4	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומות מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	37%	2	600	6.1.5																																	
															4	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומות מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	37%	2	600	6.1.6																		
4	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומות מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	37%	2	600	6.1.7																																	
															4	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומות מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	37%	2	600	6.1.8																		
4	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומות מפלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	37%	2	600	6.1.9																																	

לפי תכנית בנייה באישור הועדה המקומית
 לפי תכנית בנייה באישור הועדה המקומית
 לפי תכנית בנייה באישור הועדה המקומית

שטח למגורי ציבור
 שטח ציבורי פתוח
 שטח ספורט

שטחי בניה אלה ממשים את כל אחריות הבניה, כולל החקיקות שקבעו בחוק.

1. גובה הבניינים נמדד ממי הקרקע החופשיים ועד מני הגג בגובה שטוחים, או עד קו המדרג בגגות משופעים.
2. הועדה המקומית רשאית להקטין את זווית הובלין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצוהם אי-דו-לרית, או מגרשים שקטעו מרחקא מהפקעת, או במגרשים פינתיים.
3. באזורי המגורים, כל שימוש במרחף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב לשימוש עיקרי.
4. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרחחים הפונים לזרזים כמרחחים קודמים, והמרחחים האחרים יחשבו כמרחחים צד.
- 5.