

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0665117

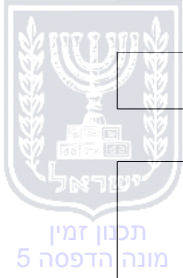
אישור מבנה על פי הקיים

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית 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

התכנית עניינה, אישור מבנה קיים על פי הקיים וקביעת הוראות בנייה, בנוסף לאישור תוספת של 50 מ"ר שטחים עיקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אישור מבנה על פי הקיים

מספר התכנית 451-0665117

1.2 שטח התכנית 0.518 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 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	198696
קואורדינאטה Y	668206

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית חדשה

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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8882	מוסדר	חלק		31-33

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
493	451-0222281
493	ק/261

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
28/11/2013	1747	6706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/261 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/261
14/07/2016	8611	7302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0222281 ממשיכות לחול.	שינוי	451-0222281



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פארוק גרה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פארוק גרה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		08: 53 10/07/2018	פארוק גרה	10/07/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי	07: 10 15/10/2018	פארוק גרה	10/09/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	07: 11 15/10/2018	פארוק גרה	10/09/2018	1	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	מוחמד צרצור			כפר קאסם	(1)		050-7954785		
	פרטי	מחמוד צרצור			כפר קאסם	(1)		050-7954785		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונה מערבית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד צרצור			כפר קאסם	(1)		050-7954785		
פרטי	מחמוד צרצור			כפר קאסם	(1)		050-7954785		

(1) כתובת : שכונה מערבית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד צרצור			כפר קאסם	(1)		050-7954785		
בעלים		מחמוד צרצור			כפר קאסם	(1)		050-7954785		

(1) כתובת : שכונה מערבית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פארוק גרה		פארוק גרה	ג'ת	ג'ת		03-9370242		farokg@wall a.com
מהנדס	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(1)	39	03-9370696		mohra@bara k.net.il

(1) כתובת : אלמהאג'רין 39.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 מבנה על פי הקיים ותוספת של 50 מ"ר שטחים עיקריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- אישור קווי בניין בהתאם לקיים על פי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.
- הגדלת תכסית בניה על פי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 9.
- תוספת שטחי בניה עיקריים על פי סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		4931
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	4931
קו בנין עילי	מגורים ב'	4931

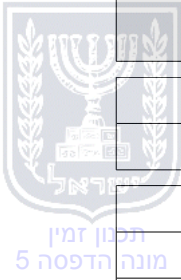
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	518	מגורים ב'
100	518	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	517.28	מגורים ב'
100	517.28	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. חניה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים.</p> <p>ג. מבנה עזר לאחסון, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גובהו אינו עולה על 3 מ', חומר הגמר של המבנה זהים למבנה המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									ס"ב שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי		שרות	עיקרי						
(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	12	3	55	126	652	104		78	470	518	4931	מגורים ב'	מגורים ב'
(1) 3	(1) 3	(1) 3			(2) 4		55	20	104			26	78	518	4931	מסחר	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

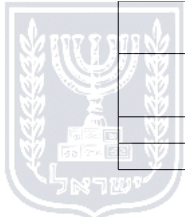
קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	4931	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4931	מסחר	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט.

(2) חזית מסחרית בקומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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 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 לנ"ל. - מערכות ביוב בשטח התוכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות נפת נתניה בנושא. <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>ללאפשר יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר (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>



6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ה. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה</p> <p>16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>



6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<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 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.



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

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

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

תוך שנתיים מיום אישורה





קדמי	אזורי	צנזר- שפאלי	צנזר- ימני	צנזר- צדדי	מספר קומות	מספר יחיד	הכסית (% מותם שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל בנייה (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
								שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה				
5	3	3	3	3	1	6	40	851	133	100	618	479	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	40	133		33	(4) 100	479	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	40	768	120	90	558	480	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	120		30	(4) 90	480	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	602	94	71	437	481	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	463	80	60	323	482	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	40	697	109	82	506	483	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	40	109		27	(4) 82	483	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	40	664	104	78	482	484	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	104		26	(4) 78	484	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	486	84	63	339	485	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	467	81	60	326	486	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	577	99	75	403	487	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	44	100		25	(4) 75	487	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	6	44	812	140	105	567	488	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	6	40	140		35	(4) 105	488	מסחר	מגורים
3	3	3	3	3	1	6	40	843	132	99	612	489	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	569	98	74	397	490	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	569	98	74	397	491	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	99		25	(4) 74	491	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	569	98	74	397	492	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	569	98	74	397	493	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	40	99		25	(4) 74	493	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	6	40	916	131	98	687	494	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	640	100	75	465	495	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	40	100		25	(4) 75	495	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	6	40	798	138	103	557	496	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	6	40	137		34	(4) 103	496	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	6	40	802	125	94	583	497	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	125		31	(4) 94	497	מסחר	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	44	549	95	71	383	498	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	9	44	1364	176	132	1056	499	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	1	3	36	589	92	69	428	500	מגורים	מגורים