

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0708537

שינוי הוראות בניה - אינתצאר בדיר

מרכז

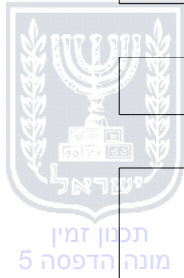
מחוז

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

התכנית עניינה :

קביעת קווי בניין למבנה הקיים בהתאם לצב הקיים.
הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות חניה.
העברת שטחי בניה עיקריים מקומת מרתף לקומות מעל לקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה - אינתצאר בדיר

451-0708537

מספר התכנית

0.549 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9
קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף

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

197688

קואורדינאטה X

669087

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

צמוד מזרחית למסגד עותמאן בן עפאן

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

שכונה

מרכז הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8861	מוסדר	חלק		56, 59, 67, 69

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	59/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 3000 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 1 ממשיכות לחול.	5172	2024	06/04/2003



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				אחסאן בדיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחסאן בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	08/12/2018	אחסאן בדיר	23: 03 08/12/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/12/2018	אחסאן בדיר	22: 22 19/03/2019		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	אינתצאר בדיר			כפר קאסם	(1)		050-7591042	050-7591042	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אוחד 2, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אינתצאר בדיר			כפר קאסם	(1)		050-7591042	050-7591042	

(1) כתובת: רח' אוחד 2, כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	(2)		03-9071446	03-9071446	madharisa@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' א- סולטאני 12, כפר קאסם.

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

אישור קווי בניין, תוספת יח"ד, תוספת שטחי בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בניין עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.

הוספת יחידת דיור עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 8.

הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 16(א) (2).

הוספת שטחי שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 15.

העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית לקומות מעל לקרקע עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 9.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מגורים ב'	1	חזית מסחרית	מגורים ב'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	549	100
סה"כ	549	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	548.55	100
סה"כ	548.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג. מסחר ומלאכה, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב). ד. מבנה חניה. ה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות המוגדות בסעיף ג' לעיל, ובתנאי שגדלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ', חמרי הגמר של המבנה הם עפ"י טבלת האזורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד לדונם. ו. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</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)	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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	7.28	4	60 (2)	174	955	240 (1)	0	110	605	549	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (4)	3 (4)	1	4 (3)					15	82				82 (5)	549	1	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	אחורי		
2	3 (4)	1	מגורים ב'
		1	מגורים ב'
		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) לפתרונות חניה.
- (2) לקומות מעל לקרקע..
- (3) ועליית גג..
- (4) או כמסומן בתשריט.
- (5) בקומות קרקע.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
החניה תהיה בתחום המגרש.

6.2**איכות הסביבה**

- 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 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.
- 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.
- ג. ניקוז : יותרו 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').
- ד. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.
- ה. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה
- 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.3**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 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

טבלת זכויות ומגבלות בניה:

חזרות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)						מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע		
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות				סה"כ						עולי בקומה
							תת קרקעי	עולי (סה"כ)	מרתף	עולי							
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3 + קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים ג'	6.1.1	
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600			
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3 + קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומות חקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'	6.1.2	
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומות חקרקע						
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3 + קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	6.1.3	
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד						
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית				3	11	165% או עפ"י 61א	10%	20%	-	135% או עפ"י 61א	1 לקומה	-	250 עפ"י חקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	6.1.4	
	4	3	5 או לפי תשריט		3	13	230%	50%	20%	10%	150%	50%	45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5	
	4	5	5 או לפי תשריט		2	8	70%	10%	10%	-	50%	25%	20	500	שרותי דרך	6.1.6	
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח למבני ציבור		6.1.7	
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח ציבורי כתוח		6.1.8	
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח ספורט		6.1.9	

- חזרות: 1
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד מפני חקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר 50' מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
- במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפנינים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.