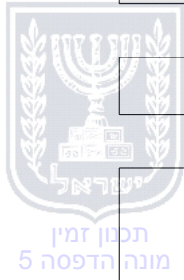


## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0317818

הגדלת תכסית הבניה ושינוי בקווי בניין



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

- אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים וקביעת קווי בניין חדשים.
- הגדלת תכסית הבניה המותרת למבניה ל- 60%.
- תוספת 156 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
- העברת שטחי בניה בין הקומות.



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**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	451-0317818
-------------	-------------

שטח התכנית	0.782 דונם	1.2
------------	------------	-----

מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	1.3
---------	-----	-----------------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6

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	197036
קואורדינאטה Y	668587

**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 דרום מערבית - מבנן 7

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9082	מוסדר	חלק	76	

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	78

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

ראש העין

**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/ 7 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 7 / 1 ממשיכות לחול.	5028	300	01/11/2001



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אחסאן בדיר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		2	25/04/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	26/04/2015		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	25/04/2015	אחסאן בדיר		13/05/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/04/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	13/05/2015	גליון: 1	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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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	אסרא בדיר			כפר קאסם	(1)		050-7584351	050-7584351	
	פרטי	סולימאן בדיר			כפר קאסם	(1)		050-7584351	050-7584351	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונת מבנן 7.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסרא בדיר			כפר קאסם	(1)		050-7584351	050-7584351	
פרטי	סולימאן בדיר			כפר קאסם	(1)		050-7584351	050-7584351	

(1) כתובת : שכונת מבנן 7.

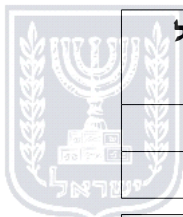
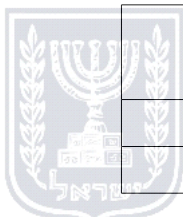
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אסרא בדיר			כפר קאסם	(1)		050-7584351	050-7584351	
חוכר	סולימאן בדיר			כפר קאסם	(1)		050-7584351	050-7584351	

(1) כתובת : שכונת מבנן 7.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בנין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(2)		03-9370696	03-9370696	mahra@bara k.net.il

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד 60.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 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 וקביעת קווי בניין  
תוספת שטחי בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים וקביעת קווי בניין חדשים.  
הגדלת תכסית הבניה המותרת למבניה ל- 60%.  
תוספת 156 מ"ר שטחי בניה עיקריים.  
העברת שטחי בניה בין הקומות.  
קביעת הוראות בניה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

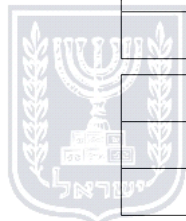
0.782

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	660	+156	816		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	60		60		

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**תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ג 1 - 3 קומות	782	100
סה"כ	782	100

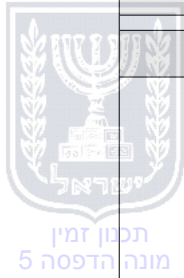
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	780.77	100
סה"כ	780.77	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- מסחר. בקומת קרקע בלבד.</li> <li>- מגורים.</li> <li>- שטחי שירות.</li> <li>- מקומות חניה.</li> </ul>
	ובהתאם להוראות תכנית ק/1/7.
4.1.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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							
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
(2) 5	(3) 3	(2) 2	(2) 2	(1) 3	16	7.67	6	60	155	280	0	180	816	782	76	מגורים ב'
										(5)	0	10	(4) 60		76	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) ועליית גג..
- (2) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..
- (3) .
- (4) מסחר בקומת קרקע בלבד..
- (5) בהתאם להוראות ק/1/7..

**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:
- עילי
- תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- ד. תברואה:
- 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



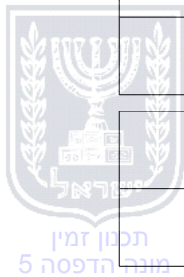
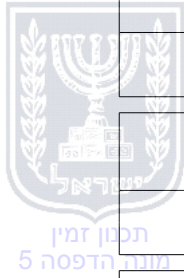
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אסרא בדיר שם ומספר תאגיד: 301077798		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סולימאן בדיר שם ומספר תאגיד: 34437459		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	אסרא בדיר שם ומספר תאגיד: 301077798		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	סולימאן בדיר שם ומספר תאגיד: 34437459		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אסרא בדיר שם ומספר תאגיד: 301077798	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	סולימאן בדיר שם ומספר תאגיד: 34437459	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אחסאן בדיר שם ומספר תאגיד: 26335141	עורך ראשי	חתימה:







9/14 21.5/6.0 5/7/1

[illegible]