

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0646877

שינוי הוראות בניה - סארי עיסא

מרכז

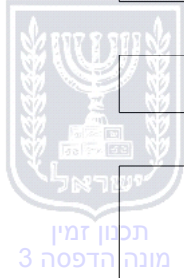
מחוז

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 שינוי הוראות בניה במגרש על ידי :

- שינוי בקווי בניין
- הוספת יחידת דיור.
- הגדלת תכסית הבניה
- תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 200 שטחי בניה תת קרקעיים לצורך חניה.
- העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה - סארי עיסא

שם התכנית ומספר התכנית

451-0646877

מספר התכנית

0.520 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 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 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 |
|--------|------------------|
| 197698 | קואורדינאטה X    |
| 669375 | קואורדינאטה Y    |

**1.5.2 תיאור מקום**

צפונית לכביש סולטאני

**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

צפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8871     | מוסדר   | חלק           |                     | 44, 54            |

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    | 444              |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 3תכנון זמין  
מונה הדפסה 3תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 25/05/1997 | 3620                          | 4525                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית תמא/4 /<br>2. הוראות תכנית תמא/4<br>2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/4 /2             |
| 06/04/2003 | 2024                          | 5172                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית ק/3000 /1<br>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                  |                |             | אחסאן בדיר |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | אחסאן בדיר |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  |                | 13/05/2018  | אחסאן בדיר | 13/05/2018  | 1                   |          | מחייב | זכויות בניה מאושרות |
| לא                  |                | 07/06/2018  | אחסאן בדיר | 12/05/2018  | 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/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-------------|-------|
|                | פרטי | סארי עיסה |               |          | כפר קאסם | (1)  |     | 052-4051651 | 052-4051651 |       |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' אלנור-מכה - כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי | סארי עיסה |               |          | כפר קאסם | (1)  |     | 052-4051651 | 052-4051651 |       |

(1) כתובת: רח' אלנור-מכה - כפר קאסם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|-------|-------|-----------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| בעלים |       | סארי עיסה |               |          | כפר קאסם | (1)  |     | 052-4051651 | 052-4051651 |       |

(1) כתובת: רח' אלנור-מכה - כפר קאסם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>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<br>מוסמך  | מודד      | מזהר עיסא  | 809           |          | כפר קאסם | א- סולטאני ) | 12  | 03-9071446 | 03-9071446 | madharisa@gmail.com |

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: כפר קאסם.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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 בקווי בניין, הגדלת תכסית הבניה ותוספת שטחי בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

שינוי תכסית הבניה עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5.

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

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

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

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

קביעת מבנים להריסה עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד         | תאי שטח   |                |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ב'    | 444       |                |
| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| להריסה       | מגורים ב' | 444            |
| קו בנין עילי | מגורים ב' | 444            |

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד           |
|--------|-----|----------------|
| 100    | 520 | אזור מגורים ג' |
| 100    | 520 | סה"כ           |

### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד      |
|--------------|-----------|-----------|
| 100          | 520.09    | מגורים ב' |
| 100          | 520.09    | סה"כ      |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה או המשפחות המתגוררות באותו מגרש, 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) וכי שעות הפעילות לא יחרגו מ- 7.00 עד 19.00 .</p> <p>ד. מבנה חניה.</p> <p>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.</p> |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות  | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                   |         | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                      |           |           |
|------------------|----------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|-------------------|---------|-----------------------|---------|-------|------|----------------------|-----------|-----------|
|                  |                |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |         |                       |         |       |      | גודל<br>מגרש<br>כללי |           |           |
|                  |                |   |                         |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי   |                       |         |       |      |                      |           |           |
| אחורי            | צידו-<br>שמאלי | צידו-<br>ימני                                     | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 15           | 7.69                    | 4                              | 75                    | 194   | 1009              | 252 (1) | 0                     | 104     | 653   | 520  | 444                  | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (5) 2            | (4) 2          | (3) 3   | (2) 4                   |              |                         |                                |                       |       |                   |         |                       |         |       |      |                      |           |           |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

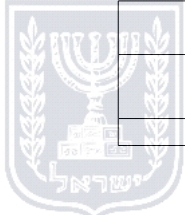
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |
|------------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי<br>3 (3)    | 444     | מגורים ב' | 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) לצורך פתרונות חניה תת קרקעיים..
- (2) ועליית גג..
- (3) או כמסומן בתשריט..
- (4) קו בניין דרומי.
- (5) קו בניין מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**6. הוראות נוספות**

|            |                        |   |
|------------|------------------------|---|
| <b>6.1</b> | <b>חניה</b>            | <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.<br/>החניה תהיה בתחום המגרש ובקומה תת קרקעית.</p>   |
| <b>6.2</b> | <b>איכות הסביבה</b>    | <p>א. שפכים - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.<br/>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.<br/>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ו/או אל מי תיהום.<br/>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.<br/>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.<br/>- מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני.<br/>- בהוספת מערכות ביוב חדשות בשטח התכנית יש לתכנן בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.<br/>תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית בנושא תכנון מערכות ביוב.<br/>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.<br/>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. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים 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.<br/>תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.<br/>ד. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.<br/>ה. פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.<br/>ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.</p> |
| <b>6.3</b> | <b>היטל השבחה</b>      | <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>   |
| <b>6.4</b> | <b>הריסות ופינויים</b> | <p>תנאי להוצאת היתר בניה, התחייבות להריסת הגדרות המסומנים להריסה במידה ותהיה דרישה מהועדה המקומית.</p>  |



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שני מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה  
 תכנית 4/3000/ק  
 6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

| הערות                                  | 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           | מטר            | בקומה           | שטחי שירות                       |             | שטח עיקרי |            |                   |                                     |                       |                      |                   |                                   |
|  |                                      |      |                |                |                 | תת קרקעי                         | עילי (סה"כ) | מרתף      | עילי בקומה | סה"כ              |                                     |                       |                      |                   |                                   |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים | 3                                    | 3    | 3 או לפי תשריט | 13             | 3 + קומה מפולשת | 146%                             | 10%         | 20%       | 20%        | 96%               | 32%                                 | 1 לקומה               | 18 או לפי הקיים      | 400               | מגורים ג'                         |
|  | 4                                    |      |                |                |                 | 161%                             | 10%         | 20%       | 20%        | 111%              | 37%                                 | 2 לקומה               |                      | 600               |                                   |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים | 3                                    | 3    | 3 או לפי תשריט | 13             | 3 + קומה מפולשת | 146%                             | 10%         | 20%       | 25%        | 96%               | 32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע    |                       |                      |                   | מגורים ג' עם חזית מסחרית א'       |
|  | 4                                    |      |                |                |                 | 161%                             | 10%         | 20%       | 25%        | 111%              | 37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע    |                       |                      |                   |                                   |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים | 3                                    | 3    | 3 או לפי תשריט | 13             | 3 + קומה מפולשת | 146%                             | 10%         | 20%       | 20%        | 96%               | 32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד |                       |                      |                   | מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'       |
|  | 4                                    |      |                |                |                 | 161%                             | 10%         | 20%       | 20%        | 111%              | 37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד   |                       |                      |                   |                                   |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים | על פי החלטת ועדה מקומית              |      |                | 3              |                 | 165% או עפ"י /61א                | 10%         | 20%       | -          | 135% או עפ"י /61א | 45% או עפ"י /61א                    | 1 לקומה               |                      | 250 או עפ"י הקיים | מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית) |
|  | 4                                    | 3    | 5 או לפי תשריט | 3              |                 | 230%                             | 50%         | 20%       | 10%        | 150%              | 50%                                 | -                     | 45                   | 2,000             | שטח למרכז מסחרי                   |
|  | 4                                    | 5    | 5 או לפי תשריט | 2              |                 | 70%                              | 10%         | 10%       | -          | 50%               | 25%                                 | -                     | 20                   | 500               | שרותי דרך                         |
|  | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית |      |                |                |                 |                                  |             |           |            |                   |                                     |                       |                      | שטח למבני ציבור   | 6.1.7                             |
|  | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית |      |                |                |                 |                                  |             |           |            |                   |                                     |                       |                      | שטח ציבורי פתוח   | 6.1.8                             |
|  | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית |      |                |                |                 |                                  |             |           |            |                   |                                     |                       |                      | שטח ספורט         | 6.1.9                             |

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
  - גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע 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 ל-50% מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
  - במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפנינים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים ייחשבו כמרווחי צד.