

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0755645

שינוי בקווי בניין

מרכז

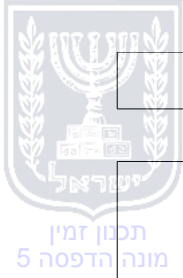
מחוז

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 אשור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים וכפי מסומן בתשריט והעברת 60 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (10% שמאושרים בתכנית ק/30001 שאושרה על ידי הועדה המחוזית) אל קומת קרקע.



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
שינוי בקווי בניין	ומספר התכנית	

מספר התכנית	451-0755645
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
0.600 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (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

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	198052
קואורדינאטה Y	668653

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת סרסור על כביש טבעת דרומי

### 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 שכונת סרסור

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8875	מוסדר	חלק		110

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
451-0322461	1101

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 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		החלפה	ק/3000 /1
06/10/2016	28	7357		החלפה	451-0322461



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוסטפא עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוסטפא עיסא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		01: 50 21/05/2019	מוסטפא עיסא	21/05/2019	2		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		01: 38 22/05/2019	מוסטפא עיסא	21/05/2019	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	עדנאן צרצור			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	66	03-9379047	03-9379047	ameen300@ hotmail.co m

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדנאן צרצור			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	66	03-9379047	03-9379047	ameen300@hotmail. com

**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
מהנדס- אדריכל	עורך ראשי	מוסטפא עיסא	35733		כפר קאסם	אבן חלדון	12	03-9370751	03-9370751	mostaphaisa @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	אל מוהאריגון	39	03-9370696	03-9071570	mohra@bara k.net.il



## 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

שינוי בקווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור קווי בניין בהתאם למצב הקיים וכמסומן בתשריט עפ"י סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 4. העברת שטחי בניה בין הקומות עפ"י סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 9.



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 ג'	1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1101
להריסה	מגורים ג'	1101

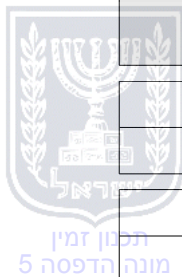
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' עם חזית מסחרית	600	100
סה"כ	600	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	600.46	100
סה"כ	600.46	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></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 המוגדרות בסעיף ג' לעיל, ובתנאי שגדלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ"ר, 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	<b>הוראות</b>



## 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						גודל מגרש כללי	
								סה"כ בניה שטח	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני- שמאלי (3) 3	צידני- ימני (3) 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת (2) 3	14	10	6	55	179	1076	450 (1)	0	80	756	600	1101	מגורים ג'	ג' מגורים
			1	4								100	150	600	1101	מסחר	ג' מגורים



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 5



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 5

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

קדמי (3) 4	קו בנין (מטר)	אחורי (3) 3	תאי שטח	שימוש	יעוד
			1101	מגורים ג'	מגורים ג'
			1101	מסחר	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

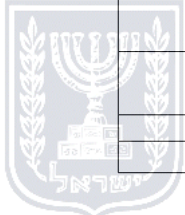
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפתרון מקומות חניה.

(2) ועליית גג.

(3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b> החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.
<b>6.2</b>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. שפכים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</li> <li>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.</li> <li>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</li> <li>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.</li> <li>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</li> <li>- מערכות ביוב בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות .</li> </ul> <p>ב. איכות הסביבה :</p> <p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ג. ניקוז :</p> <p>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, 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 יהו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין :</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>
<b>6.3</b>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>1. 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</p>

<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>
	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).

<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	תוך 5 שנים מיום אישור התכנית
--	------------------------------



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמני	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל 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
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3) 4	(3) 3	(3) 3	(3) 3		14	10	6	52	196	(1) 300		120	756	600	1101		מגורים ב'
												150	600	1101	מסחר		מגורים ב'
(4) 4	(4) 3	(4) 1.59	(4) 3	(2) 5	21	7.32	13	70	185	(1) 700		355	2235	1774	1102		מגורים ב'
												444	1774	1102	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) שטח זה כולל 10% שטחי שירות תת קרקעיים המאושרים עפ"י תכנית ק/3000.1..

(2) ועליית גג..

(3) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..

(4) או כמסומן בתשריט.



פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה  
 4/3000 ק' תכנית

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	דוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע	
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות			שטח עיקרי					
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי					בקומה
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
	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 בקומת חקר קע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת חקר קע				
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'
	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				11	165% או עפ"י /61א	10%	20%	-	135% או עפ"י /61א	45% או עפ"י /61א בתחומי התכנית	1 לקומה		250 או עפ"י חקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)
	4	3	5 או לפי תשריט		13	230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2,000	שטח למרכז מסחרי
	4	5	5 או לפי תשריט		8	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	

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