

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0870071

הוספת שימוש למסחר ומשרדים - מגרש 1232

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:

- המרת 156 מ"ר משימוש מגורים לשימוש מסחר ומשרדים
- הוספת 125 מ"ר שטחי בניה עיקריים
- שינוי בקווי בניין
- הוספת קומה, סה"כ יהיו 4 קומות במגרש



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

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הוספת שימוש למסחר ומשרדים - מגרש 1232

451-0870071

מספר התכנית

0.625 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) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	197094
קואורדינאטה Y	669660

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם בחלק הדרומי של מתחם 6 ו-7 צפוני לכיכר "אנס".

### 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 מערבית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	מוסדר	חלק		29

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
תמל/ 1078	1232

### 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
23/06/2019	12144	8305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/1078 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/1078



## 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		19: 01 06/06/2020	אחסאן בדיר	06/06/2020	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		18: 02 06/06/2020	אחסאן בדיר	06/06/2020	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	שיכה מוצטפה עאמר			כפר קאסם	(1)		054-2332666	054-2332666	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עבדאלכרים קאסם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שיכה מוצטפה עאמר			כפר קאסם	(1)		054-2332666	054-2332666	

(1) כתובת: רח' עבדאלכרים 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@walla.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' אסולטאני 12.



## 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

הוספת שימוש למסחר ומשרדים, הופסת שטחי בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. המרת שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים למסחר ומשרדים בקומת קרקע עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.
2. תוספת שטחי בנייה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16) לחוק.
3. שינוי בגובה המבנה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
4. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. הוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4א) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

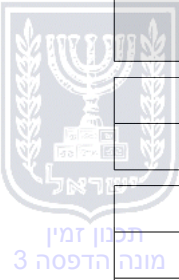
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1232		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1232	מגורים ב'	חזית מסחרית
1232	מגורים ב'	להריסה
1232	מגורים ב'	קו בנין עילי

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	625	מגורים ב'
100	625	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	624.44	מגורים ב'
100	624.44	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<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. חניה לרכבים. ה. שטחי שירות 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	1	14	8	5	50	165	1034	320	0	120	594	625	1232	מגורים ב'	מגורים ב'
			4					176	0	0	20	156	625	1232	מסחר	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית-הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

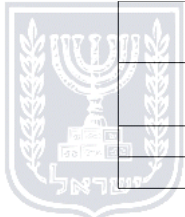
קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קדמי	אחורי
				(1) 4	3
	1232	מגורים ב'	מגורים ב'		
	1232	מסחר	מגורים ב'		

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובקומת מרתף.

**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.

**6.4**

**הריסות ופינויים**

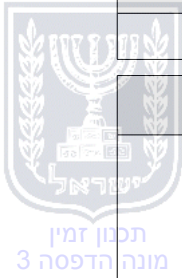
תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת הגדר המסומן להריסה על פי תשריט מצב מוצע.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	1	3	9.5	5	50	180	1155	320	156	140	641	1231		מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	5	50	185	1155	320		140	625	1232		מגורים ב'	
3	3	3	1	3	9.5	5	45	174	1155	320		140	662	1233		מגורים ב'	
(6)	3	3	1	3	9.5	8	50	193	1757	470		175	1000	913	1234		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	9	45	171	2051	600		200	1125	1199	1235		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	5	45	160	1155	320		140	625	721	1236		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	55	135	707	200		90	375	522	1237		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	50	118	707	200		90	375	599	1238		מגורים ב'
(6)	3	3	1	3	9.5	5	50	191	1155	320		140	625	605	1239		מגורים ב'
2.5	2	2	1	2	6.5	3	55	138	707	200		90	375	511	1240		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	2	51	118	473	120		75	250	400	1241		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	2	51	118	473	120		75	250	400	1242		מגורים ב'
(6)	3	3	1	2	6.5	2	51	118	473	120		75	250	400	1243		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	5	40	145	1155	320		140	625	800	1244		מגורים ב'
4	3	3	1	3	9.5	8	55	198	1602	315		175	1000	809	1245		מגורים ב'
4	3	3	1	3	9.5	9	45	169	2051	600		200	1125	1216	1246		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	2	51	118	473	120		75	250	400	1247		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	65	176	707	200		90	375	402	1248		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	55	139	707	200		90	375	510	1249		מגורים ב'
3	3	3	1	3	9.5	3	45	181	734	240		113	345	406	1250		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	55	133	707	200		90	375	532	1251		מגורים ב'
3	3	3	1	2	6.5	3	65	173	707	200		90	375	410	1252		מגורים ב'
				(4) 6									1450	1253		מגורים ג'	
				1									200	1253		מסחר	
4	4	4	2	7	24	(8) 18	40	337	3497	1100		495	1650	1037	1253		מגורים ג' >סך <הכל
				(4) 5									1915	1254		מגורים ד'	
				1									200	1254		מסחר	
4	4	4	2	6	21	(7) 21	54	413	4282	1280		635	2115	1037	1254		מגורים ד' >סך <הכל
				(4) 6									2860	1255		מגורים ג'	
				1									640	1255		מסחר	
4	4	4	1	7	24	28	35	309	6622	1680		1050	3500	2141	1255		מגורים ג' >סך <הכל
				(4) 7									2860	1256		מגורים ג'	
				1									640	1256		מסחר	