

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0162594

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
07-05-2014
ת.ד. 5044

הוספת שימוש למסחר ושינוי בקוי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0162594
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2014001 מיום 28.04.14
[Signature]



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה העברת 15% משטחי בניה עיקריים משימוש מגורים לשימוש מסחרי בקומת קרקע. שינוי בקווי בניין, תוספת יח"ד ואישור 3 קומות על קומת מסחר במבנה דרומי, סה"כ 7 יח"ד בשני המבנים ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

הוספת שימוש למסחר ושינוי בקוי בניין

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

451-0162594

מספר התכנית

0.852 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינאטה X	198050
	קואורדינאטה Y	668550

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 שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר קאסם	עמר בן אל חטאב		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8875	מוסדר	חלק		128-132, 143, 145

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	130/1

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' עמד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/ 3000 / 1	שינוי		5172	2024	06/04/2003
תמא/ 4 / 2	כפיפות		4525	3620	25/05/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.7 • נספחים ומסמכים נלווים •

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אחסאן בדיר			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	10/07/2013	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	10/07/2013		כן
חניה	מנחה	1:250	1	03/08/2013	אחסאן בדיר		04/08/2013		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	09/07/2013	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	04/08/2013		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מאנף הדפסה 5

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחמד סרסור			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		050-5418458	050-5418458	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחמד סרסור			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		050-5418458	050-5418458	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מאנף הדפסה 5

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד סרסור			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		050-5418458	050-5418458	

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	א שוהדא		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	א- סולטאני		03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
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

הוספת שימוש למסחר, שינוי בקווי בניין, תוספת קומה ותוספת יחיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 15% שימוש למסחר בקומת קרקע ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים. אישור קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע. אישור 3 קומות על קומת מסחר ו- 5 יחיד במבנה דרומי, סה"כ 7 יחיד בשני המבנים אישור 56% תכסית לבניה העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית לקומות מעל לקרקע שינוי הוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.852



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	949		-167	1,116	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	167		+167		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	200
להריסה	מגורים ב'	200
קו בנין עילי	מגורים ב'	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	852	100
סה"כ	852	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	852.13	100
סה"כ	852.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר בקומת קרקע, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במסחר איננו מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>כל הוראות העיצוב לחזית מסחרית בתכנית ק/3000/1 חלות על תכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	4 (1)	7	56	85	0	170	1116	852	200	מגורים בי	

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) 3 קומות ועלית גג בבנין צפוני ו-3 קומות על קומת מסחר ועלית גג בבנין דרומי..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>ב. איכות הסביבה:</p> <p>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.</p> <p>ג. ניקוז עילי:</p> <p>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.</p> <p>ד. תברואה וזיהומים:</p> <p>יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים</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 התשי"ל 1970.</p>
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של 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</p>



6.3	<p>חיזוק מבנים, תמ"א 38</p>
	<p>אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת 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).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות</p> <p>העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 2 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק</p> <p>בפעל בתוך 24 חודשים, 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 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).</p>
6.4	<p>היטל השבחה</p>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.5	<p>הריסות ופינויים</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 5	תאריך: 6.5.14 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: אחמד סרסור שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 6.5.14 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג:	שם: אחמד סרסור שם ומספר תאגיד:	יזם
	תאריך: 6.5.14 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: בעלים	שם: אחמד סרסור שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 6.5.14 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: עורך ראשי	שם: אחסאן בדיר שם ומספר תאגיד: 26335141	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

חצרות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירכו במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	קרקע	6.1	
	אחורי	צידי	קדמי	מסר	בקומה	סה"כ	שטחי שירות			שטח עיקרי						
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי בקומה						סה"כ
בבנינים קיימים - קווי בניין עשוי חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3	קומה + מפלשת	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים	6.1.1
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בבנינים קיימים - קווי בניין עשוי חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3	קומה + מפלשת	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ג' עם חזית משתרית א'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע					
בבנינים קיימים - קווי בניין עשוי חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3	קומה + מפלשת	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מסחר עד 15% מסחר ב.ק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית משתרית ב'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכם עד 15% מסחר ב.ק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - קווי בניין עשוי חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית			3		163%	10%	20%	-	135%	43% או עשוי א.מ.א. / בתחומי התכנית	1 לקומה		250 עשוי חקיים או	מגורים ד' (עם או בלי חזית משתרית)	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט	3		230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט	2		70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שדותי דוד	6.1.6
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח למבני ציבור	6.1.7		
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח ציבורי בתוח	6.1.8		
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח ספורט	6.1.9		

1. חצרות: שטחי מיה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
2. גובה הבניינים למדד מבני הקרקע והסופיים ועד מגי הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות משופעים.
3. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שעורונם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כמעטאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
5. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרחחים תמונים לזרכים כמרחחים קדמיים, והמרחחים האחריים ייחשבו כמרחחי צד.