

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0317818

הגדלת תכנית הבניה ושינוי בקווי בניין

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
23-11-2015  
נתקבל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
11-10-2015  
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
אישור תוכנית מס' 451-0317818  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2015007 מיום 7.10.15  
יו"ר הועדה

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה:

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת תכסית הבניה ושינוי בקווי בניין
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	451-0317818
1.2	שטח התכנית	0.782 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף שלב
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	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
	קאורדינאטה X	197036
	קאורדינאטה 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
1/7/ק	78

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ראש העין

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

**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

**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 מבן 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 מבן 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 מבן 7.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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

תכנית מס': 451-0317818 - שם התכנית: הגדלת תכסית הבניה ושינוי בקווי בניין

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

(1) כתובת: רחי אלקודס 10.

(2) כתובת: רחי חאלד בן אלוליד 60.



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

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

#### 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

**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1</b>
	<b>מגורים ב'</b>
	<b>4.1.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מסחר. בקומת קרקע בלבד.</li> <li>- מגורים.</li> <li>- שטחי שירות.</li> <li>- מקומות חניה.</li> </ul> <p>ובהתאם להוראות תכנית ק/7.1.</p>	
	<b>4.1.2</b>
	<b>הוראות</b>

**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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שדות	עיקרי	שדות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	16	7.67	6	60	155	280 (5)	0 0	180 10	816 (4) 60	782	76 76	מגורים ב' מסחר	מגורים ב' מסחר

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/17..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<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 ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</li> <li>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</li> <li>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</li> <li>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</li> <li>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</li> <li>- טופס גמר יינתן ואו שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</li> </ul> <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</p> <p>מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ג. ניקוז:</p> <p>עילי</p> <p>תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי לחוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זז.</p> <p>ד. תברואה:</p> <p>וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין:</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה</p> <p>16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

**8. חתימות**

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





לוח איזורים 1/7/1

י. לוח אזורים  
וסבלת זכויות

-7-

אזור	סימון	מסל סדרה	טיפוס בניה	שטח קומות	שטח יחיד	מסל יחיד	רמת מים	שטח מים	מסל הורט	מסל שדה	מסל כפרים	קוד בנין	תניה	הערות
חזית מסוייה	ש סגור	26.78-29 172								10 מ"ר נוספת סילום	לוחית גלילית 18 מ"ר 20 מ"ר 20 מ"ר	לפי המסמך לפי המסמך במסמך תכנית	מסומנת תניה יסוד על היסוד בזמן הבניה	הדאגת אזור המגורים תלות על אזור זה מיני שטח תלות- 30 מ"ר , מיני רחוב תלות- 4 מ"ר סוכן באגפים עם חזית מסודרת. במסל סלוגרזה על העזרת נוספת נמנה לרפטי בניה. בניה למשך השקלונה ובבדל. 20 מ"ר כניו צדדי . סוכן מעבר צדדי. כולל 8 מ"ר במגורים 181. כא יכלל נוספת המסמך.
ש' חזית חמשה ( סלל 3.8.20 )	מסומן מסומן מסומן	201 202	M	2				2800 מ"ר	30	40 מ"ר נוספת	20 0.4 8	8	מסומנת תניה יסוד על היסוד בזמן הבניה	יבואם לפי תכנית בנין אדריכלית. תכנית פיתוח בספת טופי ונספת עמוב שיאשרו על העזרת המסומנת
מבני ציבור	מסומן מסומן מסומן	301-302,303 304	P	2 3				מסומן מסומן מסומן	מסומן מסומן מסומן	5X נוספת	10 0.4 8	8	מסומנת תניה יסוד על היסוד בזמן הבניה	יבואם לפי תכנית בנין אדריכלית. תכנית פיתוח בספת טופי ונספת עמוב שיאשרו על העזרת המסומנת
שטח פרטי פומה (111)	ירוק ירוק	175-184 201,211 213-215												פיתוח לנספוח. עבדילי. עמובים נוספים. מעבר כנסו כולו תפוזות באפוף העזרת המסומנת. תניה המסומנת לוחית מלהלכי רמב עם יסוד תניה לציבור יודו המסומנת בבספת המגורים המסומנת.
שטח ציבורי פומה	ירוק	211-219												פיתוח לנספוח. עבדילי. עמובים נוספים. מעבר כנסו כולו תפוזות באפוף העזרת המסומנת. תניה המסומנת לוחית מלהלכי רמב עם יסוד תניה לציבור יודו המסומנת בבספת המגורים המסומנת.
שטח ציבורי מיוחד	ירוק עם פסים אכסניום בספת	306												פיתוח לנספוח. עבדילי. עמובים נוספים. מעבר כנסו כולו תפוזות באפוף העזרת המסומנת. תניה המסומנת לוחית מלהלכי רמב עם יסוד תניה לציבור יודו המסומנת בבספת המגורים המסומנת.
שבילים	ירוק עם פסים אכסניום	307 308 309												פיתוח לנספוח. עבדילי. עמובים נוספים. מעבר כנסו כולו תפוזות באפוף העזרת המסומנת. תניה המסומנת לוחית מלהלכי רמב עם יסוד תניה לציבור יודו המסומנת בבספת המגורים המסומנת.
דרך משלבת	אדום עם פסים אכסניום ירוק	321-324 325 326,327 330												פיתוח לנספוח. עבדילי. עמובים נוספים. מעבר כנסו כולו תפוזות באפוף העזרת המסומנת. תניה המסומנת לוחית מלהלכי רמב עם יסוד תניה לציבור יודו המסומנת בבספת המגורים המסומנת.
דרכים חזיות	אדום עם פסים אכסניום ירוק	341-349 371-375												פיתוח לנספוח. עבדילי. עמובים נוספים. מעבר כנסו כולו תפוזות באפוף העזרת המסומנת. תניה המסומנת לוחית מלהלכי רמב עם יסוד תניה לציבור יודו המסומנת בבספת המגורים המסומנת.
	אדום עם פסים אכסניום ירוק	401-406												פיתוח לנספוח. עבדילי. עמובים נוספים. מעבר כנסו כולו תפוזות באפוף העזרת המסומנת. תניה המסומנת לוחית מלהלכי רמב עם יסוד תניה לציבור יודו המסומנת בבספת המגורים המסומנת.

15.07.15  
01.07.15  
10.07.15  
1.4.15  
18.07.15  
11.07.15  
05.07.15

מסל תניה: 18.48.08/10/2015 - עמוד 17 מתוך 17 - מונה תודיפס הוראות: 5

תכנית מסל: 451-0317818 - שם התכנית: הגזלת תכנית הבניה ושיתוף בקווי בנין