

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

23327 כ"ו

הוראות התכנית



תכנית מס' 451-0376590

הוספת שטח למסחר ושינוי הוראות בניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
25-05-2016
נתקבל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית מפורטת תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס' 451-0376590
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבת מס' 2016001 מיום 09/5/16
י"ר הועדה



דברי הסבר לתכנית

המגרש מאושר עם חזית מסחרית בשטח של כ- 70 מ"ר (15%) מזכויות הבניה וזאת בהתאם לתכנית ק/1/3000 החלה על השטח.
התכנית עניינה:

- הוספת שטח המסחר לסך הכל 25% מסך שטחי הבניה עפ"י התכנית המאושרת.
- תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 233 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- תוספת קומה ותוספת יחיד דיור.
- אישור קווי בניין
- העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית לקומות מעל לקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי ושיווג התכנית



הוספת שטח למסחר ושינוי הוראות בניה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0376590

1.2 שטח התכנית 0.475 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק
 א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8

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



תכ
מזכ

| | | | |
|-------|---------------|------------------|--------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | קסם |
| | | קואורדינאטה X | 197943 |
| | | קואורדינאטה Y | 669588 |

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מזכ

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלק בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-----------------|
| 8870 | מוסדר | חלק | | 85, 142 |

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 |
| 1/3000/ק | 85/12 |

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 |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 05/1997 | 3620 | 4525 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4 2. הוראות תכנית תמא/4 /4 2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/4 /2 |
| 06/04/2003 | 2024 | 5172 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/3000 /1 ממשיכות לחול. | שינוי | ק/3000 /1 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | 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 | 29/11/2015 | אחסאן בדיר | 29/11/2015 | | כן |
| חניה | מנחה | 1: 250 | 1 | 29/11/2015 | אחסאן בדיר | 23/12/2015 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 29/11/2015 | אחסאן בדיר | 29/11/2015 | | 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 | וויסאל בדיר | | כפר קאסם | (1) | | | 050-5515756 | 050-5515756 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' 24.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי | וויסאל בדיר | | כפר קאסם | (1) | | | 050-5515756 | 050-5515756 | |

(1) כתובת: רח' 24.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------------|---------------|----------|------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| בעלים | וויסאל בדיר | | כפר קאסם | (1) | | | 050-5515756 | 050-5515756 | |

(1) כתובת: רח' 24.

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 | א- סולטאני | | 12 | 03-9071446 | 03-9071446 | madharisa_@walla.com |

(1) כתובת: רחוב אלקודס 10.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שטח למסחר.
תוספת שטחי בניה.
תוספת קומות ויחידת דיור
קביעת קווי בניין



2.2 עיקרי הוראות התכנית

המרת 67 מ"ר שטח עיקרי משימוש מגורים למטרת מסחר.
תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו-233 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
תוספת קומה, סה"כ 4 קומות ועליית גג ותוספת יחידת דיור, סה"כ 4 יח"ד.
קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
העברת שטחי בניה בין הקומות.
קביעת הוראות בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.475

שטח התכנית ברוטו



| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|-------|------------------------------|--------------|-------------|-------------------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| 551 מ"ר עיקרי למגורים + מ"ר מבוקש - 67 מ"ר לטובת מסחר. השטח המאושר כלול בתוכו 71 מ"ר שטח למסחר. סה"כ 463 מ"ר שטחי בניה עיקריים למגורים יהיו בתחום התכנית. | 4 | 601 | +1 +50 | 3 551 | יח"ד מ"ר | מגורים (יח"ד) מגורים (מ"ר) |
| | 138 | | +67 | 71 | 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

| תאי שטח | יעוד | |
|----------------|-----------|----------------------|
| 12 | מגורים ב' | |
| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
| 12 | מגורים ב' | חזית מסחרית |
| 12 | מגורים ב' | קו בנין תחת/תת קרקעי |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|--------|-----|----------------------------------|
| 100 | 475 | אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית ב' |
| 100 | 475 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|-----------|
| 100 | 477.76 | מגורים ב' |
| 100 | 477.76 | סה"כ |

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>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).</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> <p>ו. שימושים אסורים: מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון: חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | |
|--------------------------|-------|---------|-----------------|-----------------|-----------------------|-------------------|-----------|-------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------|------|
| | | | | | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מסתח לכניסה הקובעת | | |
| | | | | | | | | | | | | גודל מגרש כוללי | עיקרי | שרות |
| מגורים ב' מגורים ב' מסחר | | 12 | 475 | 176 | 52 (2) | 4 | 8.42 | 16 | מעל הכניסה הקובעת (3) 4 | ציד-י-שמאלי (4) 3 | ציד-י-ימני (4) 3 | אחורי (4) 3 | קדמי (4) 4 | |
| | | | | | | | | | | | | | | 138 |

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 47 מ"ר שמאושר בתכנית קודמת..
- (2) לקומות מעל לקרקע..
- (3) ועליית גג..
- (4) או כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות



6.1 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנון החניה תהיה בתחום המגרש.

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. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזוהמים 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. - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני. - בהוספת מערכות ביוב חדשות בשטח התכנית יש לתכנן בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית בנושא תכנון מערכות ביוב.



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 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר 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.

ה. תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

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 לה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.



6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



8. חתימות

| | | | | |
|--|--|--------------------------|-------------------------|------------------------|
|  | שם: וויסאל בדיר שם ומספר תאגיד: 58996810 | סוג: חתימה: | תאריך: חתימה: | מגיש התכנית |
| | שם: וויסאל בדיר שם ומספר תאגיד: 58996810 | סוג: חתימה: | תאריך: חתימה: | יזם |
| | שם: וויסאל בדיר שם ומספר תאגיד: 58996810 | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: | בעל עניין בקרקע |
| | שם: אחסאן בדיר שם ומספר תאגיד: 26335141 | סוג: עורך ראשי | תאריך: חתימה: | עורך התכנית |



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

| הערות | קווי בניין (3) | | | גובה מירבי (2) | | שטחי בניה באזורים משטח המגרש (1) | | | | | מס' יחיד מרכזי במגרש | רוחב חזית מגרש מזערית | גודל מגרש מזערי במ"ר | קרקע | מגורים | |
|--|--------------------------------------|------|----------------|-----------------|-----|----------------------------------|-------------|------|-----------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|-----------------------------------|
| | אחורי | צידי | קדמי | בקומה | מטר | שטחי שירות | | | שטח עיקרי | | | | | | | |
| | | | | | | תת קרקעי | עילי (סה"כ) | מרחף | סה"כ | בקומה | | | | | | |
| בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים | 3 | 3 | 3 או לפי תשריט | + 3 קומה ממולשת | 13 | 146% | 10% | 20% | 20% | 96% | 32% | 1 לקומה | 18 או לפי חקיים | 400 | 6.1.1 | מגורים ג' |
| | 4 | | | | | 161% | 10% | 20% | 20% | 111% | 37% | 2 לקומה | | 600 | | |
| בבנינים קיימים - חקיים | 3 | 3 | 3 או לפי תשריט | + 3 קומה ממולשת | 13 | 146% | 10% | 20% | 25% | 96% | 32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע | | | | 6.1.2 | מגורים ג' עם חזית מסחרית א' |
| | 4 | | | | | 161% | 10% | 20% | 25% | 111% | 37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע | | | | | |
| בבנינים קיימים - חקיים | 3 | 3 | 3 או לפי תשריט | + 3 קומה ממולשת | 13 | 146% | 10% | 20% | 20% | 96% | 32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד | | | | 6.1.3 | מגורים ג' עם חזית מסחרית ב' |
| | 4 | | | | | 161% | 10% | 20% | 20% | 111% | 37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד | | | | | |
| בבנינים קיימים - חקיים | על פי החלטת ועדה מקומית | | | | 3 | 165% או עפ"י אפ"מ/61 | 10% | 20% | - | 135% או עפ"י אפ"מ/61 | 45% או עפ"י אפ"מ/61 | 1 לקומה | | 250 או עפ"י חקיים | 6.1.4 | מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית) |
| | 4 | 3 | 5 או לפי תשריט | | 3 | 230% | 50% | 20% | 10% | 150% | 50% | | 45 | 2,000 | 6.1.5 | שטח למרכז מסחרי |
| | 4 | 5 | 5 או לפי תשריט | | 2 | 8 | 70% | 10% | 10% | 50% | 25% | | 20 | 500 | 6.1.6 | שטחי שירותי דרך |
| | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית | | | | | | | | | | | | | 6.1.7 | שטח למבני ציבור | |
| | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית | | | | | | | | | | | | | 6.1.8 | שטח ציבורי מתוח | |
| | לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית | | | | | | | | | | | | | 6.1.9 | שטח ספורט | |

- הערות: 1. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
2. גובה הבנינים נמדד מפני הקרקע הסומיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
3. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פיתיים.
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרחף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
5. במגרשים פיננסיים יחשבו 2 המרווחים הפנים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים יחשבו כמרווחי צד.