

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"

2.5.2016

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל

הוראות התכנית



תכנית מס' 451-0158675

שינוי הוראות בניה - מגרשים 190, 191

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 אישור תוכנית מס'
451-0158675
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2016004 מיום 9/5/16
 יו"ר הועדה



דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

- אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.
- תוספת 462 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
- תוספת 131 מ"ר שטח עיקרי למסחר במגרש 191.
- תוספת 1 יח"ד במגרש 190.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי הוראות בניה - מגרשים 190, 191

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 451-0158675

1.2 שטח התכנית 2.308 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 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8 62 א (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
197200

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינאטה X	197200
		קואורדינאטה Y	668740

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכ
117-118

מספרי חלק	מספרי חלקות	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן	בשלמותן	חלק	מוסדר	9082
	117-118			

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
191 - 190	1/7/ק

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 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	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		2	15/06/2015	אחסאן בדיר	15/06/2015		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	22/06/2015	אחסאן בדיר	21/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/06/2015	אחסאן בדיר	21/02/2016		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	יוסף אלטורי			כפר קאסם (1)			050-7591042	050-7591042	
	פרטי	סלים אלטורי			כפר קאסם (1)			050-7591042	050-7591042	

הצורה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חמזה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אלטורי			כפר קאסם (1)			050-7591042	050-7591042	
פרטי	סלים אלטורי			כפר קאסם (1)			050-7591042	050-7591042	

(1) כתובת: רח' חמזה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יוסף אלטורי			כפר קאסם (1)			050-7591042	050-7591042	
חוכר	סלים אלטורי			כפר קאסם (1)			050-7591042	050-7591042	

(1) כתובת: רח' חמזה.

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	אחसान בدير	24995		כפר קאסם (1)			03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד		03-9370696	03-9370696	mohra@bara @mt.il

(1) כתובת: רח' 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 ומשרדים.

תוספת שטחי בניה

תוספת יחידת דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית



המרת 131 מ"ר שטח עיקרי משימוש מגורים למטרת מסחר ומשרדים במגרש 191.

אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.

תוספת 181 מ"ר שטחי בניה עיקריים במגרש 190 ותוספת 281 שטחי בניה עיקריים במגרש 191, סה"כ 462 מ"ר בשני המגרשים.

462 מ"ר בשני המגרשים.

העברת שטחי בניה בין הקומות.

תוספת 1 יח"ד.

קביעת הוראות בניה



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.308

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מסורט	מתארי				
3600 מ"ר עיקרי למגורים 462 מ"ר מבוקש - 131 מ"ר לטובת מסחר ומשרדים. סה"כ 3931 מ"ר שטחי בניה עיקריים למגורים. התוספת למסחר במגרש 191.	31		+1	30	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	4,062		+462	3,600	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	431		+131	300	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	סימון בתשריט
118,117	מגורים ג'	חזית מסחרית
תאי שטח כפופים	יעוד	קו בנין עילי
118,117	מגורים ג'	קו בנין תחתית תת קרקעי
118	מגורים ג'	
118,117	מגורים ג'	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,308	אזור מגורים ג' - מיוחד
100	2,308	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,307.6	מגורים ג'
100	2,307.6	סה"כ

3.3 ישויות מוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



	מגורים ג'	4.1
	שימושים - מסחר - יחידות דיור - שטחי שירות - מקומות חניה ובהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית ק/7/1.	4.1.1
	הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)	מפלס הכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)					
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
קד"מ	אחורי	צידי- צידי- שמאלי	צידי- ימני	מפלס הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
(5) 5	(5) 5	(5) 3	(5) 3	(4) 8	26	14.36	13	(3) 45	3246	(2) 905	0	(1) 720	1621	905	117	מגורים גי	מגורים גי
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)				(6) 0	155	(6) 0	0	(1) 55	100	905	117	מסחר	מגורים גי
(5) 8	(5) 5	(5) 3	(5) 3	(4) 8	26	12.82	18	(3) 45	4793	(2) 1403	0	(1) 1080	2310	1403	118	מגורים גי	מגורים גי
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)				(6) 50	761	(6) 50	100	(1) 380	231	1403	118	מסחר	מגורים גי

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) ובהתאם להוראות ק/1/7..
- (2) מרתף לחניה בהתאם להוראות ק/1/7..
- (3) בקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת..
- (4) כולל קומת מסחר..
- (5) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..
- (6) .



6. הוראות נוספות

6.1 חניה



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

6.2 איכות הסביבה

- א. שפכים - איכות השפכים המותרים לבור/למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות 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 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.
- מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני.



- ב. איכות הסביבה כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.
- ג. ניקוז ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום..
- ד. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.

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



תאריך:

סוג:

שם:

יוסף אלטורי
שם ומספר תאגיד:
66361528

**מגיש
התכנית**

חתימה:

תאריך:

סוג:

שם:

סלים אלטורי
שם ומספר תאגיד:
301350419

**מגיש
התכנית**

חתימה:

תאריך:

סוג:

שם:

יוסף אלטורי
שם ומספר תאגיד:
66361528

זם

חתימה:

תאריך:

סוג:

שם:

סלים אלטורי
שם ומספר תאגיד:
301350419

זם

חתימה:

תאריך:

סוג:

שם:

יוסף אלטורי
שם ומספר תאגיד:
66361528

**בעל עניין
בקרקע**

חתימה:

תאריך:

סוג:

שם:

סלים אלטורי
שם ומספר תאגיד:
301350419

**בעל עניין
בקרקע**

חתימה:

תאריך:

סוג:

שם:

אחסאן בדיר
שם ומספר תאגיד:
26335141

עורך

חתימה:

עורך ראשי



י"ח נ"ח אזוריים וטבלת זכויות

אזור	סיומן	מ"ס המגרש	סיומן בנייה סיד"כ	ס"ס קומות	מ"ר שטח בנייה סיד"כ	מ"ר שטח בנייה	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי	מ"ר שטח בנייה על"מי						
סיומן 21	ע"מ אזורי	141-145	H	4	141-145	146	147	148-151,152	152	163	164																			
			J	4	146-152	146	147	148-151,152	152	163	164																			
			E	4	163,164	163	164	165	166	167	168																			
			K	6	171,172	173	174,175	176-184	185	186	193	189	190,192	187,195	188,194	211	212	213-215	216											
סיומן 22	ע"מ אזורי	251-254	M	5	251-254	251	252	253	254																					
			N	6	255	256	257	258	259																					
			O	3	259-260	259	260																							
			P	3	261	262																								
סיומן 23																														



800 אי.סי.מ. 7/7/1



י. רוח אזורים וסבלת זכויות

אזור	סימן	חסי הגרש	טיפוס בנייה	מס שטח	מס ירוש	מס ירוש	מס ירוש	מס ירוש	מס ירוש	מס ירוש	מס ירוש	מס ירוש	מס ירוש	מס ירוש	מס ירוש
רחוב זסי	בניה ראה בתשרים	26.78-80	197	187-190	192-195	191	211	213-215	10 מיל כשהטו נדל"א	80 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	180 מ"ר	100 מ"ר
									200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	
									400 מ"ר	400 מ"ר	400 מ"ר	400 מ"ר	400 מ"ר	400 מ"ר	
רחוב זסי	בניה ראה בתשרים	201	202	175-184	201,211	213-215	311-319	306	40 מ"ר בקומה	2800 מ"ר	400 מ"ר נוספה	354 נוספה	30	2	2
									30	30	30	30	30	30	
									30	30	30	30	30	30	
רחוב זסי	בניה ראה בתשרים	301-302,309	304	175-184	201,211	213-215	311-319	306	10 מ"ר כשהטו נדל"א	80 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	180 מ"ר	100 מ"ר
									200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	
									400 מ"ר	400 מ"ר	400 מ"ר	400 מ"ר	400 מ"ר	400 מ"ר	

תמונת חזית רחוב זסי - תמונת חזית רחוב זסי - תמונת חזית רחוב זסי

4- תמונת חזית רחוב זסי - תמונת חזית רחוב זסי - תמונת חזית רחוב זסי