

**הוראות התכנית**



תכנית מס' 451-0367029

שינוי הוראות בניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
18-07-2017  
נתקבל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
אישור תוכנית מס' 451-0367029  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
ב-18/7/17  
ב-18/7/17  
יו"ר הוועדה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית קיימים שני מבנים למגורים. כל מבנה מורכב משלוש קומות על קומת עמודים מפולשת. התכנית המוצעת עניינה תוספת של 191 מ"ר שטחי בנייה עיקריים ו- 430 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, תוספת 2 קומות מעל מבנה מזרחי שבתחום התכנית כך שהמבנה יהיה מורכב מ- 5 קומות על קומת עמודים וקומת מרתף. במסגרת התכנית מבוקש לאשר קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי הוראות בניה

מספר התכנית 451-0367029

**1.2 שטח התכנית** 0.953 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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  
נייה

| קסם    | מרחב תכנון מקומי | נתונים כלליים |
|--------|------------------|---------------|
| 198740 | קואורדינאטה X    |               |
| 668763 | קואורדינאטה Y    |               |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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 מורחית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מונה

מספרי חלק  
בחלקן  
15

מספרי חלקות  
בשלמותן

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש |
|----------|---------|---------------|
| 8881     | מוסדר   | חלק           |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח

מספר תוכנית

15/8


1/3000/ק

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך  | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|--|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
|  05/1997 | 3620                          | 4525                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית תמא/4 /4<br>2. הוראות תכנית תמא/4 /4<br>2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/4 /2             |
| 06/04/2003   | 2024                          | 5172                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית ק/3000 1<br>ממשיכות לחול.          | שינוי   | ק/3000 1             |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך    | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|------|----------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן   | תשריט מצב מוצע | 29/10/2015  | חסן אבו אלחסן | 28/10/2015  | 1                   | 1:250    | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא   |                |             | חסן אבו אלחסן |             |                     |          | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן   |                | 06/01/2017  | חסן אבו אלחסן | 28/12/2016  | 1                   | 1:250    | רקע   | זכויות בניה מאושרות |
| לא   |                |             | חסן אבו אלחסן |             |                     |          |       | 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/<br>תואר    | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ר |
|                   | פרטי | קאסם דרארג'ה |               |          | כפר קאסם (1) |      |     | 052-4474938 | 052-4474938 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אלרמלה 4.

| 1.8.2 יזם |              |               |          |              |      |     |             |             |       |
|-----------|--------------|---------------|----------|--------------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ר |
| פרטי      | קאסם דרארג'ה |               |          | כפר קאסם (1) |      |     | 052-4474938 | 052-4474938 |       |

(1) כתובת: רח' אלרמלה 4.

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע |              |               |          |              |      |     |             |             |       |
|------------------------|--------------|---------------|----------|--------------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| סוג                    | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ר |
| בעלים                  | קאסם דרארג'ה |               |          | כפר קאסם (1) |      |     | 052-4474938 | 052-4474938 |       |

(1) כתובת: רח' אלרמלה 4.



| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע |           |               |               |          |              |             |     |            |            |                       |
|-------------------------------|-----------|---------------|---------------|----------|--------------|-------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| מקצוע/<br>תואר                | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ר                 |
| אדריכל                        | עורך ראשי | חסן אבו אלחסן | 39541         |          | כפר קאסם     | עבד אל כרים |     | 03-9379169 | 03-9379169 | aboalhassan@walla.com |
| מוודד                         | מוודד     | מוחמד בדיר    | 708           |          | כפר קאסם (1) |             |     | 03-9370696 | 03-9370696 | mahra@barak.net.il    |

(1) כתובת: רח' 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 והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת שטחי בניה, תוספת 2 קומות ותוספת 4 יח"ד וקביעת מחסן להריסה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 191 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 430 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

תוספת 2 קומות, סה"כ 5 קומות.

תוספת 4 יח"ד, סה"כ 10 יח"ד.

אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים ובהתאם לקו בניין מוצע..

קביעת מחסן להריסה.

העברת שטחי בניה בין הקומות.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.953



| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר | ערב  | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|--------------|------|----------------|
|       | מסורט             | מתארי |                              |              |      |                |
|       | 10                |       | +4                           | 6            | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
|       | 1,440             |       | +191                         | 1,249        | מ"ר  | מגורים (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 להריסה |
|----------------|-----------|---------------------|
| 8              | מגורים ג' |                     |
| תאי שטח כפופים | יעוד      | סימון בתשריט להריסה |
| 8              | מגורים ג' |                     |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר    |           | יעוד           | מזנה |
|--------------|-----------|----------------|------|
| אחוזים       | מ"ר       |                |      |
| 100          | 953       | אזור מגורים ג' |      |
| 100          | 953       | סה"כ           |      |
| מצב מוצע     |           | יעוד           | מזנה |
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב |                |      |
| 100          | 953.21    | מגורים ג'      |      |
| 100          | 953.21    | סה"כ           |      |



## 4. יעודי קרקע ושימושים



|   |       |
|---|-------|
| מגורים ג'   | 4.1   |
| שימושים   | 4.1.1 |
| <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה או המשפחות המתגוררות באותו מגרש, 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) וכי שעות הפעילות לא יחרגו מ- 7.00 עד 19.00.</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> |       |
| הוראות  | 4.1.2 |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |                      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | שימוש תאי שטח | יעוד |                  |
|------------------|-----------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|------|------------------|
|                  |                 |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה<br>הקובעת |                       |               |      |                  |
| אחורי            | ציד-י-<br>שמאלי | ציד-י-<br>ימני                                    | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי                | גודל<br>מגרש<br>כללי  |               |      |                  |
| (3) 3            | (3) 3           | (2) 5   | 10.5                    | 10           | 55                      | 226                            | (1) 525               | 0                    | 1440                  | 953           | 8    | מגורים ג' מגורים |

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) 95 מ"ר מאושרות בתכנית קודמת ו- 430 מ"ר מוצעות בתכנית זו. השימוש לפתרונות חניה.
- (2) על עמודים ועליית גג.
- (3) 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.
  - 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 ואו 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: תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי

בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה

זו.

ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו 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 חיזוק מבנים, תמא / 38**

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:

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

**חיזוק מבנים, תמ"א / 38**

**6.3**

אדמה.

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 "עידון חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות

העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 2 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק

בפועל בתוך 24 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:

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.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכולל



חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידון חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**היטל השבחה**

**6.4**

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

**הריסות ופינויים**

**6.5**

תנאי להוצאת היתר בניה התחייבות להריסת המחסן המסומן להריסה בתשריט מצב מוצע.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



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

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

1. הערות:
2. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
3. גובה הבניינים נמדד ממני חקרקה הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרוב בגגות משועמים.
4. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דוולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינוניים.
5. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
6. במגרשים פינוניים יחשבו 2 המרחחים הפונים לדרכים כמרחחים קדמיים, והמרחחים האחרים ייחשבו כמרחחי צד.