

4023927

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
31-01-2018
451-0534883 מס' תכנית

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הגדלת השטח לשימוש מסחרי

נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"

29-01-2018

שם המקבל:
חתימת המקבל:

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס' 451-0534883
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבת מס' 17004, תאריך 18.10.17
יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה:

- המרת 260 מ"ר שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים למסחר ומשרדים בקומת קרקע ובקומה א. סה"כ שטח עיקרי למסחר ומשרדים 360 מ"ר.
- תוספת 153 מ"ר שטחי בנייה עיקריים.
- קביעת 8 קומות מעל לכניסה הקובעת לבניין.
- העברת שטח שירות מקומת קרקע אל הקומות מעל.
- שינוי בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 451-0534883
מספר התכנית

שטח התכנית 1.2
0.764 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי קסם
 קואורדינאטה X 197197
 קואורדינאטה Y 668782

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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9082	מוסדר	חלק	116	

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/7/1	189

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	05/1997
ק/ 7 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 7 / 1 ממשיכות לחול.	5028	300	01/11/2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.7 מסמכי התכנית



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחסאן בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחסאן בדיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14/05/2017	אחסאן בדיר	14/05/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		21/05/2017	אחסאן בדיר	14/05/2017	1	1: 250	רקע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נוהא בדיר			כפר קאסם	(1)		052-6063985	052-6063985	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 2970.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נוהא בדיר			כפר קאסם	(1)		052-6063985	052-6063985	

(1) כתובת: ת"ד 2970.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מוחמד בדיר			כפר קאסם	(1)			052-6063985	052-6063985	
חוכר	נוהא בדיר			כפר קאסם	(1)			052-6063985	052-6063985	
חוכר	חנן טאהא			כפר קאסם	(1)			052-6063985	052-6063985	
חוכר	נעאם עיסה			כפר קאסם	(1)			052-6063985	052-6063985	

(1) כתובת: ת"ד 2970.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בנין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	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	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	(2)		03-9071446	03-9071446	madharisa@ wala.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' אסולטאני 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 שטחי בנייה למסחר ומשרדים ומגורים.
שינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

המרת 260 מ"ר שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים למסחר ומשרדים בקומת קרקע ובקומה א. סה"כ עיקרי למסחר ולמשרדים 360 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.
תוספת 153 מ"ר שטחי בנייה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16) לחוק.
העברת שטח שירות מקומת קרקע אל הקומות מעל עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
תוספת קומה, סה"כ יהיו 8 קומות במבנה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	116

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	116
קו בנין עילי	מגורים ג'	116



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג מיוחד - 6 קומות	764	100
סה"כ	764	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	763.69	מגורים ג'
100	763.69	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	- מסחר בקומת קרקע - משרדים בקומה א - יחידות דיור - שטחי שירות - מקומות חניה
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קדמי
תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	764	116	מגורים ג'			
(5) 4.9	(4) 4	2.8	3	(3) 8	26	12	50	2217	(2) 764	0	(1) 120	1333	764	116	מגורים ג'
								370	0	0	10	(6) 360	764	116	מסחר ומשרדים

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) 120 מ"ר שטחי שירות מקומת קרקע שמעלים אותם לקומות מעל..
- (2) לשימוש חניה..
- (3) כולל קומה (א') אשר תשמש למשרדים ויחידת דיור אחת. בנוסף הבניין כולל קומת מרתף..
- (4) קו בניין מזרחי.
- (5) לקומות מעל קומת קרקע קו בניין קדמי מערבי 3.80 מ'..
- (6) 180 מ"ר למסחר בקומת קרקע ו-180 מ"ר בקומה א' למשרדים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות .6



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.1 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובקומת מרתף.

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 ייתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ב. איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.

ג. ניקוז : יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').

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 התשי"ל 1970.

6.3 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית .7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

עלות איזורים לתכנית ד/7/1



אזור	סימן	מס' מגרש	סלולר	מס' שטח	מס' יחיד	רוחב חזית	שטח מגרש	מס' בניה עמיתים	מעל הקרקע	שטח שדות	מרחק כניסה	מס' חצי נדרי	הערות
חזית מסחרית	ש' סגור	26.78-80 193		מס' שטח 45.96 13.32						10 מ' סד' בשטח מס' 10	מס' חצי נדרי 100 100 200 180		הרצאת אזור רמגורים הכותב ע"י אזור זה. מדיני נטח תנח-30 מ' מ' ימיני רוחב תנח-4 מ' מ' 100 במגרשים עם חזית מסחרית. שטח כחם המכונה ע"י הנחיות נספח טמחה לשימוש בניה ניהול. להמשך השלמה בלבד עד 10 כניס צדדי. 100 מעבר צדדי ברוחב 5 מ' במגרש 101. לא יכלל בשטח המסחר.
שירותים ומסחר (כולל ע"פ 5.9.5)	אפרס סדה	201 202		מס' שטח 45.96 13.32	2	30	2800 מ' סד'	400 מ' בנמחה	40 מ' בנמחה		20 0.4 8		מס' חצי נדרי 100 100 200 180
סבני ציבור	חם	301-303,305 304		מס' שטח 45.96 13.32	2 3		כחוסמח בתשרים	35% בנמחה	5% בנמחה		20 0.4 8		מס' חצי נדרי 100 100 200 180
שטח פרטי	ירוח	175-184 201,211 213-215		מס' שטח 45.96 13.32			ברוחב 11 מ' ברוחב 18 מ' ברוחב 18 מ'						מס' חצי נדרי 100 100 200 180
שטח ציבורי	ירוח	311-319		מס' שטח 45.96 13.32									מס' חצי נדרי 100 100 200 180
שטח ציבורי	ירוח עם פסים	306		מס' שטח 45.96 13.32									מס' חצי נדרי 100 100 200 180
שכנים	ירוח עם שרידים	327 331 325		מס' שטח 45.96 13.32			3 מ' רוחב סיני 4 מ' רוחב סיני 8 מ' רוחב סיני 5 מ' רוחב סיני						מס' חצי נדרי 100 100 200 180
דרך משוכנת	אדום עם סדום	321-324 326 329,332 333		מס' שטח 45.96 13.32									מס' חצי נדרי 100 100 200 180
דרך כניס וחנייה	אדום עם סדום	341-349 371-375		מס' שטח 45.96 13.32									מס' חצי נדרי 100 100 200 180
		401-406		מס' שטח 45.96 13.32									מס' חצי נדרי 100 100 200 180



רוחב וסיני בניה ראה בתשרים.

רוחב וסיני בניה ראה בתשרים.

18.6.01

