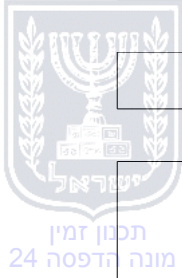


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0733147

שינוי יעוד למסחר ומשרדים



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/10/2020

לאשר את התוכנית

לינה בינע

08/03/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית המוצעת הינו שינוי יעוד לשטח החקלאי שנשאר ביעוד חקלאי במסגרת תכנית ק/מק/3401 לשימוש מסחר ומשרדים. בתחום המגרש של תחנת הדלק תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב לכניסה ויציאה מהחניה תת קרקעית מתחת למבנה המסחרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד למסחר ומשרדים
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	451-0733147
-------------	-------------

שטח התכנית	2.593 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

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
קואורדינאטה X	196526
קואורדינאטה Y	668888

### 1.5.2 תיאור מקום

ברחוב "חמזה" בתחום אזור תעשייה נוף הארץ צמוד לתחנת דלק קסם.

### 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
8868	מוסדר	חלק		111

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/מק/ 3401	2

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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	25/05/1997
ק/ 3000 / 2	החלפה		6944	1995	16/12/2014
ק/ מק/ 3401	שינוי	תכנית משנה רק את המפורט במסמכי תכנית זו. בתחום המגרש לתחנת התדלוק תכנית זו קובעת עניין הריסת מבנים מסומנים להריסה וזכות מעבר לכלי רכב בלבד, יתר ההוראות לתחנת התדלוק נשארות ללא שינוי.	5616	1192	14/01/2007



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוסטפא עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוסטפא עיסא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חניה ובינוי	13: 34 15/05/2020	מוסטפא עיסא	13/05/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 31 15/05/2020	גלאל מנסור	20/01/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		23: 29 18/11/2019	מוסטפא עיסא	12/11/2019	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה קסם	כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם (1)	10	03-9370241	03-9370242	vmkessem @kessem03 .co.il
	פרטי	מוראד סרסור			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב (2)		050-2244133	050-2244133	
	פרטי	מחמוד סרסור			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב (2)		050-9370910	050-9370910	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 2583.

(2) כתובת: ת.ד. 3069 כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אכרם פריגי			כפר קאסם	א שוהדא ) (1		054-4595654	03-9370512	
פרטי	מוחמד פריגי			כפר קאסם	א שוהדא ) (1		03-9370512	03-9370512	

(1) כתובת: ת.ד. 312 כפר קאסם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מוסטפא עיסא	35733		כפר קאסם	(1)		03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד		03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il
מהנדס תחבורה מומחה	יועץ תחבורה	גלאל מנסור	23534		טירה	(2)		09-7936637	09-7936638	jlmansoor54@gmail.com

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.

(2) כתובת: טירה ת"ד 444.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

הקמת בניין לשימוש מסחר ומשרדים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע חקלאית לשימוש מעורב של מסחר ומשרדים.

קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתחום תחנת התדלוק לצורך כניסה ויציאה לחניה תת קרקעית בתחום

המגרש מסחר ומשרדים.

קביעת קווי בניין.

קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תחנת תדלוק	1111
מסחר ומשרדים	1112

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	תחנת תדלוק	1111
להריסה	מסחר ומשרדים	1112
להריסה	תחנת תדלוק	1111

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	953	36.75
תחנת תדלוק	1,640	63.25
סה"כ	2,593	100

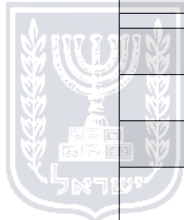
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	953.47	36.80
תחנת תדלוק	1,637.65	63.20
סה"כ	2,591.12	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
	תחנת תדלוק.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>בתחום תא שטח 1111 המיועד לתחנת התדלוק, תותר זכות מעבר לכלי רכב לחניון תת קרקעי של בתחום תא שטח 1112, כמסומן בתשריט. זכות זו תרשם בלשכת רישום מקרקעין. ייתר ההוראות לתא שטח של תחנת התדלוק יהיו עפ"י התכנית ק/מק/3401.</p>
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ב. משרדים ושירותי משרד.</p> <p>ג. שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים.</p> <p>ד. רשת מזון מהיר, חנות לממכר מזון.</p> <p>ה. שטחי שירות</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הגשת תכנית בינוי בקני"מ 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' לאישור הועדה המקומית.</p> <p>לאורך החזית המסחרית יוסדר מעבר להולכי רגל שרוחבו לא יפחת מ- 3 מטר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
														מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	
5	3	(2) 3	(1) 0	0	1	5	55	77	735	250	0	140	345	953	1112	מסחר ומשרדים
5	3	(2) 3	(1) 0	1	(4) 2	(3) 16	55	177	1685	600	0	290	795	953	1112	משרדים ומשרדים
															1111	תחנת תדלוק

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הבניה בתת הקרקע תותר בקו בנין 0.

זכויות בניה בתא שטח 1111 עפ"י תכנית ק/מק/3401.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) צידי מזרחי.

(2) צידי מערבי.

(3) כולל קומה מסחרית.

(4) מעל קומה מסחרית.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>הגשת תכנית פיתוח למגרש תכלול את פני הקרקע הסופיים, נגישות להולכי הרגל והמכוניות, פתרונות ניקוז וחלחול, ותשתיות.</p> <p>תנאים למתן היתרי הבניה בתחום תא שטח 1112 הינם:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הריסה בפועל של הבניה הלא חוקית בתחום השטח לתחנת התדלוק.</li> <li>- רישום הערת אזהרה למעבר כלי רכב דרך שטח תחנת התדלוק, כמסומן בתשריט, לצורך גישה לחניה התת קרקעית של השטח המסחרי.</li> <li>- עריכת סקר קרקע היסטורי ומיגון בפועל למניעת זיהום קרקע עפ"י ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה וקבלת אישורו.</li> </ul>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', לאשור הוועדה המקומית כאחד התנאים להוצאת היתרי בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה בתחום תא שטח 1112 תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה באמצעות זכות המעבר בתחום תא שטח 1111 המיועד לתחנת התדלוק.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>- תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום.</li> <li>- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</li> <li>- תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום.</li> <li>- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.</li> <li>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</li> <li>- לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</li> <li>- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</li> <li>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.</li> </ul> <p>תנאים להיתר בנייה:</p>	<p><b>6.5</b></p>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>- חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב. ניקוז:</p> <p>- יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. - נגר עילי:</p> <p>תהיה השתייה לצורך חלחול בתחומי המגרש, בהתאם לתמ"א 4/ב/34 . 15% מהמגרש יהיו פנויים מבניה עילית ותת קרקעית לצורך חלחול. עודפי הנגר יופנו לשטחי הציבור הפתוחים. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית מים:</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הועדה המקומית או הרשות המקומית. תנאים להיתר בנייה:</p> <p>- גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חב' "מקורות". תברואה:</p> <p>- בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p>	



6.6	תקשורת
<p>מערכת התקשורת והכבלים תבוצע בהתאם להוראת חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית ובאישור חברות התקשורת והכבלים. תאי השירות שכוללים חיבורי תקשורת וכבלים ימוקמו בתוך נישות בגדרות שבחזיתות המבנים. הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, ככל הניתן.</p>	



6.7	פסולת בניין
<p>הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן:</p> <p>א. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננות של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניין, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.</p> <p>ב. לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין.</p> <p>ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות מקומית.</p> <p>ד. בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או בשטחים פנויים אחרים בשכונה.</p> <p>ה. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני למגרש שלו על מנת למנוע שפכי עפר.</p> <p>ו. תכנית הכבישים ופיתוח התשתיות תעשה במקביל לפיתוח השצ"פים על מנת למצוא פתרונות לחלק מעודפי החפירה בתחום התכנית.</p> <p>ז. הועדה המקומית תקפיד על מימוש חוק התכנון והבניה באשר לחיוב בהיתר הבניה את פינוי פסולת הבניין לאתר מסודר, תוך ציון שמות האתרים אליהם ניתן להפנות את הפסולת היבשה תנאים למתן היתר בנייה</p>	



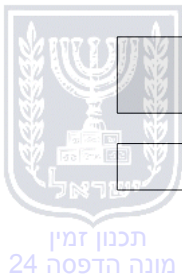
6.8	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה, אשור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	

<b>6.9 שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
<b>6.10 זיקת הנאה</b>	<b>6.10</b>
לא תותר כל בניה לרבות בניית גדרות בתחום זיקת הנאה שתשמש כניסה לתחנת הדלק ומעבר לכלי רכב לכניסה וליציאה לחניה תת קרקעית בתא שטח 1112.	
<b>6.11 היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
<b>6.12 הריסות ופינויים</b>	<b>6.12</b>
תנאי היתר עבור המבנה המסחרי בתאי שטח 1112 הריסת בניה בלתי חוקית שמסומנת להריסה בתחום תחנת התדלוק	



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**



### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

