

425/961

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

22-03-2021

הוראות התכנית

שם המיקבל: ס

חתימת המיקבל: 0

תכנית מס' 451-0927004

שינוי הוראות בניה - מגרש 75/10

מנהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז

07-04-2021



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 אישור תוכנית מס' 451-0927004
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2021003 מיום 10/3/21
 מנהל הועדה
 יו"ר הועדה המקומית
 יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה הסדרת קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים, העברת שטחי בניה בין הקומות, תוספת קומות. בשל תנאי המגרש חלק מיחידות הדיור מתוכננות מתחת לכניסה הקובעת. במסגרת התכנית מוסיפים 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ושתי יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה היפסה 9

שינוי הוראות בניה - מגרש 75/10

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

451-0927004

מספר התכנית

0.729 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מס' ת.ת. 9

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי קסם
קואורדינאטה X 197756
קואורדינאטה Y 669713

1.5.2 תיאור מקום

המגרש צופה בגבולו הצפוני לואדי אבו עמראן

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

[Empty box for addresses]

שכונה

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מס' ת.ת. 9

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8870	מוסדר	חלק		75, 155

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
75/10	ק/3000 / 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' ת.ת. 9

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
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחסאן בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	03/12/2020	אחסאן בדיר	23: 24 03/12/2020		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/03/2021	אחסאן בדיר	23: 57 21/03/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/12/2020	אחסאן בדיר	21: 27 04/12/2020		לא



מנהל תכנון ומבנה
הרשות המקומית

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



מנהל תכנון ומבנה
הרשות המקומית

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	נאגייה עלי סרסור			כפר קאסם (1)			050-7798502	050-7798502	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' סולטאני - כפר קאסם.

תכנון זמ"י
הדפסה 9

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאגייה עלי סרסור			כפר קאסם (1)			050-7798502	050-7798502	

(1) כתובת: רח' סולטאני - 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
ה. בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם (1)			03-9071468	03-9071468	ehsanb2@wal
מודד מוסמך	מודד	מועאד בדיר	1426		כפר קאסם (2)			03-5074901	03-5074901	badiermoad@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: ת"ד 23, כפר קאסם.

תכנון זמ"י
הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
גוונני הדפסה 9

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

אישור קווי בניין בהתאם למצב הקיים ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אישור קווי בניין בהתאם למצב הקיים וכמסומן בתשריט עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.
2. הוספת קומות עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.
3. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן (16) (א) (2).
4. העברת שטחי בניה מקומות מעל לקרקע אל הקומות מתחת לכניסה הקובעת עפ"י סעיף בחוק 62 א(א) קטן 9.
5. הוספת יחידת דיור עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10
שביל	510

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	שביל	510
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ב'	10

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	525	72.02
שביל	204	27.98
סה"כ	729	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	524.58	71.98
שביל	204.23	28.02
סה"כ	728.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א.מגורים. ב.משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מתחם שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג.מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה או המשפחה 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, תכנון זמין מונה הדפסה 9
4.1.2	הוראות
	מטרדים חזותיים וכיו"ב) וכי שעות הפעילות לא יחרגו מ- 7.00 עד 19.00 . ד.מבנה חניה. 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.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב וגישה למגרשים הפנימיים.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יערד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2) 3	(2) 3	3	3	12	9.52	5	(1) 64	156	817	53	299	105	360	525	10	מגורים ב'	מגורים ב'




צידי-תכנון זמין
שמאלית הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

	קו בניה (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2) 3	אחורי 3			
			10	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לקומות מתחת למפלס הכניסה.

(2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות .6

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



תכנון זמין
מ-17-09-2021

6.2 איכות הסביבה	
<p>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 מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ו/או 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.</p> <p>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.</p> <p>ג. ניקוז יוותרו 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. 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.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970. 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p> <p>ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.4 הריסות ופינויים	
תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המסומן להריסה על פי התשריט.	

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שני מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבני (2)		שטח בניה באחוזים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבני במגרש	רוחב חוות מגרש מוערות	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע	מס' תחום	
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מסר	סה"כ	שטח שירות		שטח עיקרי							
							תח קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי בקומה						סה"כ
בנויים קיימים - קווי בניין עמ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולסת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים	6.1.1
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בנויים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולסת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים גיע חזית מסחרית א'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע					
בנויים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולסת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר ב.ק. בלבד				מגורים גיע חזית מסחרית ב'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% - מתוכנן עד 15% מסחר ב.ק. בלבד					
בנויים קיימים - חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית				3	165% או עמ"י / 61מ	10%	20%	-	135% או עמ"י / 61מ	45% או עמ"י / 61מ בתחומי תכנית	1 לקומה		250 או עמ"י חקיים	מגורים די (עם או בלי חזית מסחרית)	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט		3	230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט		2	70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שטח שירותי דרך	6.1.6
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח למגני ציבור		6.1.7	
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח ציבורי פתוח		6.1.8	
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית													שטח סמרט		6.1.9	

1. הערות:
2. שטחי בניה אלה ממונים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
3. גובה הבנויים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות משופעים.
4. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דו-לרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
5. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר יחשב כשימוש עיקרי.
6. במגרשים פינתיים יחשבו 2 חמרוחים המונים לדרכים כחמרוחים קדמיים, והמרוחים האחריים יחשבו כמרווחי צד.