

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0796839

שינוי הוראות בניה - חלקה 120



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
17/01/2022  
לאשר את התוכנית  
03/07/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
13/12/2020  
להפקיד את התכנית  
28/06/2021

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

התכנית בשולי האזור הישן בכפר קאסם שעניינה אישור לבניה קיימת בהתאם למצב הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה - חלקה 120

451-0796839

מספר התכנית

0.491 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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	197787
קואורדינאטה Y	669183

**1.5.2 תיאור מקום**

בשכונת אלמנשייה דרומית לרחוב סולטאני

**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

אלמנשייה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8861	מוסדר	חלק		118, 120

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/3000 / 1	1201

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	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		החלפה	ק/3000 /1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	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
לא	נספח בינוי	14: 35 24/04/2021	ממדוח סרסור	20/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 29 10/06/2021	גיסאן עבדאלחי	06/06/2021	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		23: 11 05/10/2019	אחסאן בדיר	05/10/2019	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	ראיד נימר עיסה			כפר קאסם (2)			050-7431654	050-7431654	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2583.

(2) הערה: כתובת התכנית: ברחוב אלרחמה 5 בשכונת אלמנשייה בכפר קאסם, כתובת: רח' אל רחמה 5, כפר קאסם ת.ד. 1206.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראיד נימר עיסה			כפר קאסם (1)			050-7431654	050-7431654	

(1) כתובת: רח' אל רחמה 5, כפר קאסם ת.ד. 1206.

**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@walla.com
אדריכל	אדריכל	ממדוח סרסור	103029		כפר קאסם	(2)		03-9379607	03-9379607	mamduh_s@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גיסאן עבדאלחי	39752	אינג תים	טירה	דרך יפו		09-7935920	09-7932012	office@engte am.co.il
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809	כפר קאסם	א-סולטאני ) (3		12	03-9071446	03-9071446	madharisa@g mail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' אלרוודה 73, ת"ד 1417.

(3) כתובת: כפר קאסם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תוספת זכויות בניה למגרש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בניה עיקרי ושירות.
2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות חניה.
3. הוספת יחידות דיור.
4. אישור קווי בניין בהתאם למצב הקיים.
5. קביעת הריסת גדרות ומבנים
6. שינוי הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

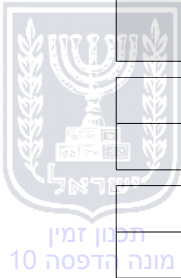
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1201	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ג'	1201

#### 3.2 טבלת שטחים

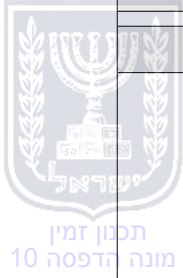
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד'	491	100
סה"כ	491	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	491.13	100
סה"כ	491.13	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<b>שימושים</b> א. מגורים. ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש. ג. מלאכות ד. מרתף חניה. ה. שטחי שירות שיהיו חלק מהמבנה העיקרי.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הריסות ופינויים</b> א. הריסת המבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע בסימון להריסה. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה ופינויים לאתר מורשה ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס.
ב	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> תכסית מרתף החניה התת קרקעי לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.



## 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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
									שרות	עיקרי						שרות
(6) 3	(4) 1	(3) 5	20	12.21	(2) 7	62	353	1734	(1) 304	0	280	1150	491	1201	מגורים ג'	מגורים ג'



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

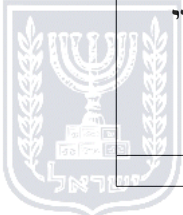
מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי (6) 3			
70 (7)		1201	מגורים ג'	מגורים ג'

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) לפתרונות חניה.
- (2) בקומות 4 ו-5 יותרו 2 יחידות דיור בקומה.
- (3) ועליית גג ללא בינוי למגורים.
- (4) גודל קומת מרתף בגודל הקומה מעליו.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) או כמסומן בתשריט.
- (7) מרפסות לא יוכלו לשמש עבור שימושים אחרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תכנית בינוי</b>	
	הבינוי בתכנית מציג מצב בינוי בשטח ולא מתוכננות הרחבות בעתיד.	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	
	החניה תהיה בתחום המגרש ובקומת מרתף עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>	
	<p>א. שפכים - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד הבריאות, 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. - מערכות הביוב תתוכנן ותבוצע עפ"י ההנחיות המחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ב.</p> <p>- 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. - תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> <p>ד. 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 לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p>	

<p style="text-align: center;"><b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p> <p>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.</p> <p>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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>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.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 1201 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הריסה בפועל לבניה החורגת מקווי הבניין מהווה תנאי למתן היתרי בניה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן תוקף לתוכנית</b></p> <p>תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה קבלת אישור מפ"י לעניין התאמת התכנית לצרכי רישום לתכנית הנדונה וזאת בהתאם להוראות סעיף 11א(2)(ח) לחוק התו"ב.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המסומן להריסה.</p> <p>הטיפול בפסולת 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. 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> <p>1. המצאת שובר התקשרות עם אתר לטיפול בפסולת בניין המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**הריסות ופינויים**

**6.8**

2. הועדה המקומית תדרוש מהקבלן או היזם הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע הפרויקט.
3. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיאשר את כתב הכמויות.

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.1**

**מימוש התכנית**

**7.2**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

