

## הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0354969

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה

מרכז

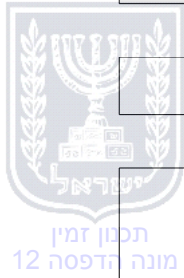
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בהתאם לתכנית ק/17 על כל תא שטח מותר הקמת מבנה של 3 יחידות דיור ב 3 קומות מעל קומת מסד וקומת מרתף.  
התכנית המוצעת עניינה :

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

הוספת 4316 מ"ר שטח עיקרי.

הוספת 14 יחידות דיור.

הוספת 1120 מ"ר שטחי שירות עילי.

הוספת 2279 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

הוספת 777 מ"ר שטח למסחר (חזית מסחרית).

העברת שטחי בניה בין הקומות.

החלפה בין שטח ציבורי פתוח למגורים ללא שינוי בשטח כל יעוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

<b>1.1</b>	<b>שם התכנית ומספר התכנית</b>	<b>שם התכנית</b>	איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה
------------	-------------------------------	------------------	--

<b>מספר התכנית</b>	451-0354969
--------------------	-------------

<b>1.2</b>	<b>שטח התכנית</b>	5.781 דונם
------------	-------------------	------------

<b>1.4</b>	<b>סיווג התכנית</b>	<b>סוג התכנית</b>	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**  
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**  
לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	196880
קואורדינאטה Y	668698

**1.5.2 תיאור מקום**

כביש עלי בן אבו טאלב בכניסה הראשית של העיר כפר קאסם.

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר קאסם			

שכונה מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9082	מוסדר	חלק	6-11, 91	93, 98

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	7, 6, 5, 4, 3, 2, 1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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/ 2 /4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 1 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 1 /7 ממשיכות לחול.	5028	300	01/11/2001
ק/ מק/ 8 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ מק/ 8 /7 ממשיכות לחול.	6112	4016	26/07/2010



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמוד עאמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מחמוד עאמר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	01/02/2017	מחמוד עאמר	25/01/2017	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		01/10/2017	מחמוד עאמר	23/11/2017	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		01/10/2017	מחמוד עאמר	23/11/2017	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית כפר קאסם		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית כפר קאסם		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	איברהים עאמר		עאמר	כפר קאסם	א שוהדא (1)		050-6336973	050-6336973	
בעלים	אנס עאמר		עאמר	כפר קאסם	א שוהדא (1)		052-8660735	052-8660735	
בעלים	חורשיד עאמר		עאמר	כפר קאסם	א שוהדא (1)		050-6977860	050-6977860	
בעלים	יוסף עאמר		עאמר	כפר קאסם	א שוהדא (1)		050-7795765	050-7795765	
בעלים	מוחמד עאמר		עאמר	כפר קאסם	א שוהדא (1)		050-6361355	050-6361355	
בעלים	נאגי עאמר		עאמר	כפר קאסם	א שוהדא (1)		052-8660735	052-8660735	
בעלים	ספיאן עאמר		עאמר	כפר קאסם	א שוהדא (1)		052-4424562	052-4424562	

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד עאמר	37914	מ.א.עאמר הנדסה	כפר קאסם	א שוהדא		03-9379107	03-9370344	Mahmud_a@walla.co.il
	מודד	מוחמד בדיר	708	משרד מדידות	כפר קאסם	אל אקצא		03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניין קיים	בניין או מבנה שנבנו לפני מועד המדידה המהווה רקע לתשריט, ואשר מופיעים במפת המדידה.
בעל הנכס	בעלי הזכויות במקרקעין.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם.
מהנדס	מהנדס הועדה המקומית.

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**

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים ושינוי הוראות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

הוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות עיליים ותת קרקעיים.

הוספת יחידות דיור.

קביעת חזית מסחרית.

העברת שטחי בניה בין הקומות.

שנוי בקווי בניין כמסומן בתשריט.

קביעת הוראות וזכויות בניה.

החלפה בין שטח ציבורי פתוח למגורים ללא שינוי בשטח כל יעוד.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

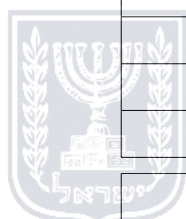
5.781

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	21	+14	35		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,520	+4,316	6,836		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+777	777		חזית מסחרית

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**תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	98
מגורים ג'	606 - 911,611
שטח ציבורי פתוח	961

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	98
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	606, 911
חזית מסחרית	מגורים ג'	606 - 911,611
קו בנין עילי	מגורים ג'	606 - 911,611

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' - 1 - 3 קומות	3,798	65.70
דרך משולבת	1,729	29.91
שטח ציבורי פתוח	254	4.39
סה"כ	5,781	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,729	29.91
מגורים ג'	3,798	65.70
שטח ציבורי פתוח	254	4.39
סה"כ	5,781	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים.</p> <p>חניה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים.</p> <p>בקומת הקרקע במגורים ב' עם חזית מסחרית (ע"פ המסומן בתכנית וע"פ תאי השטח הכפופים בסעיף 3.1) יותר בנוסף מסחר ברמה שכונתית, חנויות, עסקים קטנים כגון מספרות ובתי קפה, משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>מבנה עזר לאחסון, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 20 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3 מ', חומרי הגמר של המבנה זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. על מגיש הבקשה להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הוועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.</p> <p>2. תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה עבור המבנים במגרש.</p>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>הגובה המרבי למבנים במגרש יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. תותר בניית מבני חניה בקו בניין 0, ובתנאי שמבני החניה ייבנו בחומרי גמר זהים לחומרי הגמר של הבניין או הבניינים במגרש, וכי החזית של מבני החניה תהווה חלק מהעיצוב הכולל של הגדר הקדמית במגרש ובמידת האפשר תהיה בעלת כניסה ויציאה אחת עבור כל החניות במגרש.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>לא יוקם כל בנין, במגרש הבניה, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעברים ציבוריים, גנים ציבוריים הכוללים : מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בהתאם להוראות בתכנית ק/17.</p>

4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, שטח לחנייה.
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בתחום שולי הדרך יינטעו עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסות למגרשים וליציאות מהם.</p> <p>תנאי להיתר בנייה של הדרך המשולבת הוא הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף מוסמך ותכלול מיקום שטחי התארגנות, שטחים לערימת חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת זיהום קרקע ומי תהום.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות		
									קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
4	3	3	3	1	(3) 6	(2) 16	(1) 5	1419	325	120	974	541	606	מגורים	ג'
4	3	3	3		(3)			175		40	(4) 135	541	606	מסחר	ג'
4	3	3	3	1	(3) 6	(2) 16	(1) 5	1553	358	120	1075	597	607	מגורים	ג'
4	3	3	3		(3)			189		40	(4) 149	597	607	מסחר	ג'
4	3	3	3	1	(3) 6	(2) 16	(1) 5	1301	295	120	886	492	608	מגורים	ג'
4	3	3	3		(3)			163		40	123	492	608	מסחר	ג'
4	3	3	3	1	(3) 6	(2) 16	(1) 5	1303	296	120	887	493	609	מגורים	ג'
4	3	3	3		(3)			163		40	(4) 123	493	609	מסחר	ג'
4	3	3	3	1	(3) 6	(2) 16	(1) 5	1255	284	120	851	473	610	מגורים	ג'
4	3	3	3		(3)			158		40	(4) 118	473	610	מסחר	ג'
4	3	3	3	1	(3) 6	(2) 16	(1) 5	1349	307	120	922	512	611	מגורים	ג'
4	3	3	3		(3)			168		40	(4) 128	512	611	מסחר	ג'
4	3	3	3	1	(3) 6	(2) 16	(1) 5	1776	414	120	1242	690	911	מגורים	ג'
4	3	3	3		(3)			213		40	(4) 173	690	911	מסחר	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 יח"ד מעל קומת מסחר מפלס עליון

2 יח"ד מפלס תחתון.

(2) מפלס עליון

(3) ועליית גג.

(4) מסחר בקומת הקרקע מפלס עליון.

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב :

- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  
- תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, למניעת חלחול שפכים למי התהום.  
- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.  
- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.  
- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.  
- 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.

- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.

תנאים להיתר בנייה :

- חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב .

ניקוז :

- 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. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים.  
לפחות 15% משטח המגרש יותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע.

נספח הניקוז יכלול הנחיות לשימור מי נגר בהתאם לסעיף 22 פרק ד' בהוראות תמ"א/34/ב/4 ובתיאום עם רשות הניקוז, המשרד להגנת הסביבה ולשכת התכנון.

היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.  
מים :

- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הוועדה המקומית או הרשות המקומית.

תנאים להיתר בנייה :

- גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חב' "מקורות".

תברואה :

- בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	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.



<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
	הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה :- התניה בהיתר בניה: לעת מתן היתר בניה יקבעו תנאים לעניין פינוי פסולת לאתרים מוסדרים ומאושרים.

<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה עפ"י דין.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

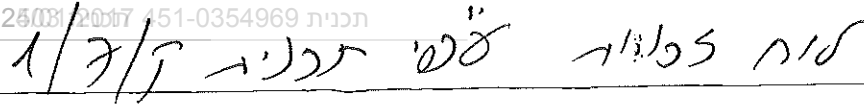
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------



<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף







אזור סימון

סיהכ

	25.06.00
	01.06.00
18.6.01	17.02.00
1.4.01	02.07.00
11.3.01	11.12.99
20.2.01	15.10.99