

## הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0480657

שינוי הוראות בניה - חלקות 64,63

מרכז

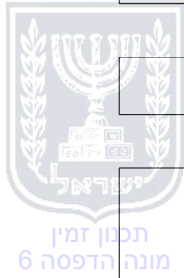
מחוז

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/3000/1 על תא השטח תותר הקמת מבנה של 3 יחידות דיור ב 3 קומות על עמודים או על קומת מסחר וקומת מרתף.  
התכנית עניינה :  
הוספת שטחי בניה עיקריים למגורים ולמסחר.  
הוספת 25% לשימוש מסחר.  
הוספת יחידת דיור.  
העברת זכויות בנייה בין הקומות.  
קביעת קווי בנין בהתאם לתשריט.  
שינוי בהוראות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי הוראות בניה - חלקות 63,64

ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0480657

שטח התכנית 0.437 דונם

1.2 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	197621
קואורדינאטה Y	669145

**1.5.2 תיאור מקום**

כביש ראשי

**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 מרכז העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8861	מוסדר	חלק	63	64

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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**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 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 1 ממשיכות לחול.	5172	2024	06/04/2003



**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				מאמון עיסא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאמון עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/04/2018	מאמון עיסא	29/08/2017	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250		20/04/2018	מאמון עיסא	17/11/2018	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/04/2018	מאמון עיסא	17/11/2018	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

**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	פואד פריג		כפר קאסם	כפר קאסם	(1)	44	050-5973650	050-5973650	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פואד פריג			כפר קאסם	(1)		050-5973656	050-5973656	

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

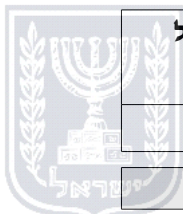
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פואד פריג			כפר קאסם	(1)		050-5973656	050-5973656	

(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	מאמון עיסא	39308	עיסא מאמון	כפר קאסם	(1)		052-4440661	052-4440661	m_easa9@yahoo.com
	מודד	מזהר עיסא	809	כפר קאסם	כפר קאסם	(1)		054-4646890	03-9071446	madharisa@gmail.com

(1) כתובת: כפר קאסם.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

הוספת זכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הוספת שטחי בניה עיקריים למגורים ולמסחר.

הוספת יחידת דיור.

העברת זכויות בנייה בין הקומות.

שינוי קווי בנין בהתאם לתשריט.

שינוי בהוראות בניה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים עם חזית מסחרית	437	100
סה"כ	437	100

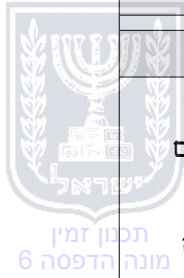
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	437	100
סה"כ	437	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מסחר ומלאכות בית, ובתנאי שהיחידה הסביבתית של הועדה המקומית אישרה כי העיסוק בהם איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב).</p> <p>ד. מבנה חניה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הבניה תהיה בחמרים קשיחים בלבד.</p> <p>הגג שטוח או משופע.</p> <p>בגגות שטוחים יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק.</p> <p>תותר הקמת חדר כביסה על הגג.</p> <p>תותר הצבת אנטנה אחת.</p> <p>תחול חובת נטיעת עצים. העצים יינטעו ע"י בעל הנכס ותחול עליו חובת שמירתם של העצים.</p> <p>תותר בניית גדרות בגבולות המגרש, בתנאי שגובהן אינו עולה על 1.6 מ'. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת ויוגבל גובה הגדר ל 1.0 מ', אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 1.6 מ' ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות). ארונות חשמל, מים וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד.</p> <p>מכלי הגז והאשפה יושמו בתוך ביתנים המיועדים לכך בתוך נישות בגדר.</p> <p>תכנית פיתוח המגרש תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר בנייה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)								גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת							
			קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
(3)	(3)	(3)	(3)	3 (2)	16 (1)	1067	44	109	110	804	437	100	מגורים ב'	
3				1		140			31	109	437	100	מסחר	

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) ועליה לגג.

(2) מעל קומת מסחר ומרתף.

(3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החנייה בתחום המגרש.

**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 יעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.

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

היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.

תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.

טופס גמר יינתן 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 שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

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. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

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 התש"ל 1970.

**6.3****היטל השבחה**

היטל השבחה עפ"י דין.

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאשור התכנית.



פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה  
טבלת זכויות ומגבלות בניה: 6.1

חזרות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)						מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע	
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות		שטח עיקרי							
							תת קרקעי	עולי (סה"כ)	מרתף	עולי בקומה	סה"כ					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3 + קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים ג'	6.1.1
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3 + קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומות חקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומות חקרקע					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3 + קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית				3	11	165% או עפ"י 61א	10%	20%	-	135% או עפ"י 61א	1 לקומה	-	250 עפ"י חקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט	3	13	230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט	2	8	70%	10%	10%	-	50%	25%	-	20	500	שרותי דרך	6.1.6
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח למבני ציבור		6.1.7
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח ציבורי פתוח		6.1.8
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח ספורט		6.1.9

- חזרות: 1
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק. 2
- גובה הבניינים נמדד מפני חקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים. 3
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים. 4
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר 50' מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפנינים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד. 5