

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0579813

החלפת שטחים מבנו 261

מרכז

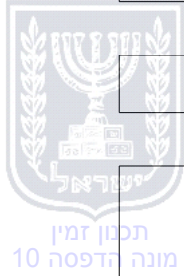
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/06/2018

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

14/04/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה החלפה בין שטח ביעוד מגורים לשטח ציבורי פתוח ללא שינוי בשטח כל יעוד קרקע.



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

החלפת שטחים מבנן 261

מספר התכנית 451-0579813

1.2 שטח התכנית 9.800 דונם

1.4 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	198615
קואורדינאטה Y	668156

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשכונה הדרומית לכפר קאסם במתחם 261.

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 דרומית בתחום מבנן 261

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8882	מוסדר	חלק		5, 29-30, 57-58, 61
8883	מוסדר	חלק		32

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
451-0222281	531, 522, 200

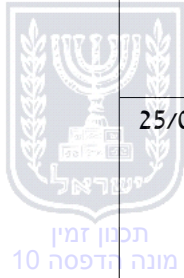
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנגל"ה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 261	החלפה		6706	1747	28/11/2013
451-0222281	החלפה		7302	8611	14/07/2016



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				מוסטפא עיסא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוסטפא עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	07/10/2017	מוסטפא עיסא	23: 57 07/10/2017		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/01/2019	מוסטפא עיסא	23: 01 15/01/2019		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא (1)		03-9370548	03-9370078	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא (1)		03-9370548	03-9370078	

(1) כתובת: כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	45733		כפר קאסם	(1)		03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד	60	03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.

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

החלפה בין ש.צ.פ. ושטח למגורים בשכונה הדרומית של כפר קאסם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משצ"פ למגורים וממגורים לשצ"פ.
קביעת 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 ב'	5311, 5221
שטח ציבורי פתוח	951, 950
דרך מאושרת	819, 818
דרך משולבת	815

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

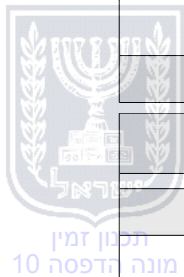
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,301	33.68
דרך משולבת	1,100	11.22
מגורים ב'	1,138	11.61
שטח ציבורי פתוח	4,261	43.48
סה"כ	9,800	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,301.36	33.70
דרך משולבת	1,099.72	11.22
מגורים ב'	1,139.49	11.63
שטח ציבורי פתוח	4,256.74	43.45
סה"כ	9,797.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים. ג. אין בתשריט חזית מסחרית. ד. מבנה עזר לאחסון, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3 מ', חומרי הגמר של המבנה זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	תא שטח 950 - מעברים ציבוריים וגנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים, מעבר תשתיות תת-קרקעיות. בתא שטח 951 יותרו בנוסף חדר טרנספורמציה תת קרקעי ומקלט ציבורי. ניתן לבנות חדר טרנספורמציה מעל לקרקע בתיאום עם מהנדס הועדה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, שטח לחנייה ותחנות אוטובוס. תותר, בתחום המוכרז של הדרך התקנת שילוט הכוונה, העברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים ותאורת רחוב.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, שטח לחנייה.
4.4.2	הוראות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								ס"ה שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
3	3	1	3 (1)	15	5.79	3	40	128	662	103	0	78	481	518	5221	מגורים ב'
3	3	1	3 (1)	15	9.67	6	40	128	794	124	0	93	577	620	5311	מגורים ב'
5	5	1	1 (2)	3				9.25	289	60		229		3123	951	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי		
3	3	5221	מגורים ב'
3	3	5311	מגורים ב'
5	5	951	שטח ציבורי פתוח

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

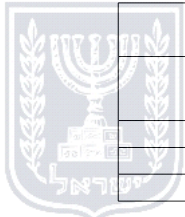
הערה ברמת הטבלה:

בתא שטח 951 שהינו ביעוד שטח ציבורי פתוח מותר לבנות מקלט ציבורי וחדר טרנספורמציה מעל ו/או מתחת לקרקע כפוף לתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועליית גג.

(2) בתא שטח 950 לא תותר בניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
החניה תהיה 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 ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.
- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו 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.
- 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 : יותרו 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').
- ד. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו 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**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון
- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגל"ה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות כל חלקי המבנה, קומות טכניות, מתקנים טכניים על הגג, חדרי יציאה לגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב- 15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה	
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשי המגורים הוא תחילת ביצוע עבודות פיתוח השצ"פ בתא שטח 950.	

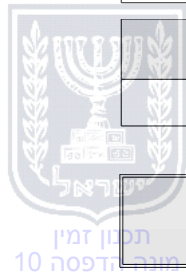
6.5 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

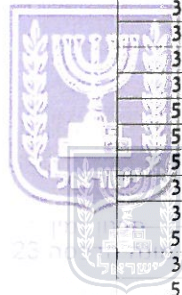
7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

תוך 5 שנים מיום אישורה.	
-------------------------	--



תכנית מס': 451-0579813 - שם התכנית: החלפת שטחים מבנו 261
23:57:22 07/10/2017



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית מתא (שטח)	מספר יחיד	מספר קומות	קו בנין (מטר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
657	611	99	131	3 (1)	1	841	3	3	3	3
631	587	95	126	3 (1)	1	808	3	3	3	3
490	456	74	98	3 (1)	1	628	3	3	3	3
563	524	84	113	3 (1)	1	721	3	3	3	3
434	352	65	87	3 (1)	1	504	3	3	3	3
447	416	67	89	3 (1)	1	572	3	3	3	3
621	578	93	124	3 (1)	1	795	3	3	3	3
470	437	71	94	3 (1)	1	602	3	3	3	3
579	538	87	116	3 (1)	1	741	3	3	3	3
517	481	78	103	3 (1)	1	662	3	3	3	3
424	343	64	85	3 (1)	1	492	3	3	3	3
650	683	98	130	3 (1)	1	911	3	3	3	3
587	546	88	117	3 (1)	1	751	3	3	3	3
402	326	60	80	3 (1)	1	466	3	3	3	3
450	419	68	90	3 (1)	1	577	3	3	3	3
400	324	60	80	3 (1)	1	464	3	3	3	3
491	457	74	98	3 (1)	1	629	3	3	3	3
559	520	84	112	3 (1)	1	716	3	3	3	3
620	577	93	124	3 (1)	1	794	3	3	3	3
453	367	68	91	3 (1)	1	526	3	3	3	3
594	552	89	119	3 (1)	1	760	3	3	3	3
530	493	80	106	3 (1)	1	679	3	3	3	3
442	358	66	88	3 (1)	1	512	3	3	3	3
375	281	56	75	3 (1)	1	412	3	3	3	3
365	274	55	73	3 (1)	1	402	3	3	3	3
425	344	64	85	3 (1)	1	493	3	3	3	3
695	688	104	139	3 (1)	1	931	3	3	3	3
690	683	104	138	3 (1)	1	925	3	3	3	3
779	818	117	156	3 (1)	1	1091	3	3	3	3
493	399	74	99	3 (1)	1	572	3	3	3	3
717	667	108	143	3 (1)	1	918	3	3	3	3
847	686	127	169	3 (1)	1	982	3	3	3	3
395	320	59	79	3 (1)	1	458	3	3	3	3
521	485	78	104	3 (1)	1	667	3	3	3	3
415	336	62	83	3 (1)	1	481	3	3	3	3
521	422	78	104	3 (1)	1	604	3	3	3	3
512	415	77	102	3 (1)	1	594	3	3	3	3
564	525	85	113	3 (1)	1	723	3	3	3	3
485	451	73	97	3 (1)	1	621	3	3	3	3
775	814	116	155	3 (1)	1	1085	3	3	3	3
486	452	73	97	3 (1)	1	622	3	3	3	3
601	577	90	120	3 (1)	1	787	3	3	3	3
712	662	107	142	3 (1)	1	911	3	3	3	3
867	910	130	173	3 (1)	1	1213	3	3	3	3



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית מתא (%) שטח	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות									
מגורים ב'	מגורים	560	521	485	78	104	667	3	(1) 3	1	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים	561	393	318	59	79	456	3	(1) 3	1	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים	562	612	569	92	122	783	6	(1) 3	1	3	3	3	5
מגורים ב'	מגורים	563	400	324	60	80	464	3	(1) 3	1	(2) 3	3	(2) 3	5
מגורים ב'	מגורים	564	650	683	98	130	911	6	(1) 3	1	3	3	3	5
מגורים ב'	מגורים	565	961	1009	144	192	1345	6	(1) 3	1	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים	566	570	530	86	114	730	3	(1) 3	1	3	3	3	5
מגורים ב'	מגורים	567	639	594	96	128	818	6	(1) 3	1	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים	568	646	678	129	129	936	6	(1) 3	1	5	(2) 3	(2) 3	(2) 5
מגורים ב'	מגורים	571	765	803	115	153	1071	6	(1) 3	1	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים	572	824	865	124	165	1154	6	(1) 3	1	3	3	3	5
מגורים ב'	מגורים	573	400	324	60	80	464	3	(1) 3	1	3	3	3	5
מגורים ב'	מגורים	574	742	779	111	148	1038	6	(1) 3	1	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים	575	525	425	79	105	609	3	(1) 3	1	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים	576	854	897	128	171	1196	6	(1) 3	1	3	3	3	5
מגורים ב'	מגורים	578	519	483	78	104	665	3	(1) 3	1	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים	579	625	581	94	125	800	6	(1) 3	1	3	3	3	5
מגורים ב'	מגורים	580	800	960	120	160	1240	9	(1) 3	1	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים	581	399	323	60	80	463	3	(1) 3	1	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים	582	422	342	63	84	489	3	(1) 3	1	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים	583	862	905	129	172	1206	6	(1) 3	1	3	3	3	5
מגורים ב'	מגורים	584	506	471	76	101	648	3	(1) 3	1	3	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור		150	10179	6107	2036		8143	40	2		5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		151	13124	7874	2625		10499	40	2		5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור		152	2269	1361	454		1815	40	2		5	5	5	5
שטח פתוח ציבורי		200	4261	213	213		426	10	1		5	5	5	5
שטח פתוח ציבורי		201	2493	125	125		250	10	1		5	5	5	5
שטח פתוח ציבורי		202	6997	350	350		700	10	1		5	5	5	5
שטח פתוח ציבורי		204	217	11	11		22	10	1		5	5	5	5

