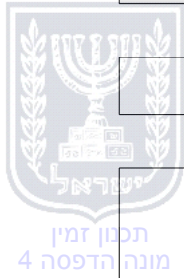


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0645051

שינוי הוראות בניה - חלקה 27



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- התכנית עניינה שינוי הוראות בניה על ידי :
- המרת 25% מסך שטחי הבניה משימוש מגורים לשימוש מסחרי בקומת קרקע.
 - שינוי בקווי בניה
 - הגדלת תכסית הבניה
 - הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים
 - הוספת קומה תת קרקעית לצורך פתרונות חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי הוראות בניה - חלקה 27	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9
	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

קסם	מרחב תכנון מקומי
196854	קואורדינאטה X
669080	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית בתחום מבנן 7.

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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9081	מוסדר	חלק	27	

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
1/7/ק	93

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



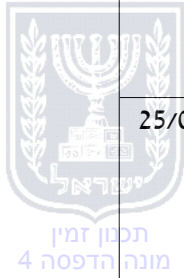
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
01/11/2001	300	5028	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/7 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/7 /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			מוסטפא עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוסטפא עיסא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		07/05/2018	מוסטפא עיסא	07/05/2018	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		12/05/2018	מוסטפא עיסא	06/05/2018	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		11/05/2018	מוסטפא עיסא	06/05/2018	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
	פרטי	עלי עיסא			כפר קאסם	(1)		053-3030000	053-3030000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עבדאלכרים קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי עיסא			כפר קאסם	(1)		053-3030000	053-3030000	

(1) כתובת: רח' עבדאלכרים קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		עלי עיסא			כפר קאסם	(1)		053-3030000	053-3030000	

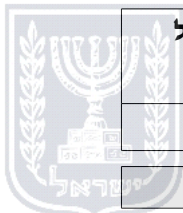
(1) כתובת: רח' עבדאלכרים קאסם.

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	35733		כפר קאסם	(1)		03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	(2)		03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.

(2) כתובת: רח' אסולטאני 12.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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**

שינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

המרת 105 מ"ר שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים למסחר ומשרדים בקומת קרקע עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.

תוספת 50 מ"ר שטחי בנייה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16) לחוק.

תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.

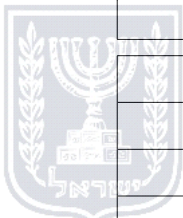
הגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

תוספת יח"ד, סה"כ 4 יח"ד במגרש עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
27		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
27	מגורים ב'	חזית מסחרית
27	מגורים ב'	להריסה
27	מגורים ב'	קו בנין עילי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	614	אזור מגורים ג 1 - 3 קומות
100	614	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	615.94	מגורים ב'
100	615.94	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג. מסחר ומלאכה, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב). ד. חניה לרכבים. ה. שטחי שירות ו. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה. ז. ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית ק/17.</p>
4.1.2	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											
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי										
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי															
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3 (4)	3	3 (3)	4 (2)	18.5	6.51	4	60	143	880	(1) 460	0		420	614	27	מגורים ב'	מגורים ב'				
																	175			(6) 70	(5) 105	614	27	מסחר ומשרדים	מגורים ב'



תכנון זמין
מנהל הדפסה 4



תכנון זמין
מנהל הדפסה 4

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3 (3)	27	מגורים ב'	מגורים ב'
0 (7)	27	מסחר ומשרדים	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

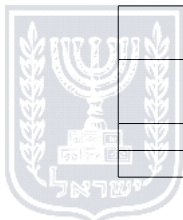
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין לקומת מרתף 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לשימוש חניה תת קרקעית. 6) מקומות חניה למגורים ו-4 מקומות חניה למסחר ומשרדים)..
- (2) ועליית גג כולל קומת מסחר.
- (3) או כמסומן בתשריט..
- (4) קו בניין צפוני.
- (5) בקומת קרקע בלבד..
- (6) בהתאם לסעיף לט. בהוראות תכנית ק/17/7 שמתירה מחסן עד 50% מגודל הקומה ברוטו.
- (7) 0 לבניית ארקאדה. קיר חיצוני לחנויות בקומת קרקע במרחק 3 מטר מגבול המגרש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובקומת מרתף.

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 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

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 למתן תוקף.



15 מ' זכרון - 15 מ' זכרון - 1/7/18

י. לוח אזוריים וטבלת זכויות

אזור	סימון	חטי מגרש	סימון בנייה מיזבי	מס' קומות במגרש	מס' יחיד במגרש	רוחב חזית מיני במי	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה עקומים	מעל הקרקע	שטחי שרדות מנותקת לקרקע	קומי אזורי צדדי (5=)	הגיה במגרש	הערות
מגורים גיו	צפון תל אביב	3+ מסד	A	1	3	20 מ'	500 מ ²	120 מ ² יחיד	עד 50% מהיסל הבנין		4	1.5 מקומות חניה ליחיד	שטח חניות מקורות נככל בשטח קומת המסד
													2-7
													8-13
													14,15
													16-18
													19,20
													21,22
													23
													24
													25
													106
													107
													26
													27,28
													29-30
31-41													
43													
44-50													
101-102													
104-105													
121-124													
51													
52													
58													
53													
54-57													
59													
72													
73,74													
75,76,82													
77,81													
78-80													
83-86													
60													
61-65													
66													
91-94													
95													
96													
97													
98													
99													
115-119													
111-120													
111-114,120													
134,135													
131-133													
136,137													

413

סיהכ

24 05 00
00 00 00
18.8.01 12 12 50
1 4 01 01 00 00
11 5 00 11 12 50
29.7.00 15 10 00