

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0907998

מגרש ציבורי - שכונת אלמחפור

מרכז

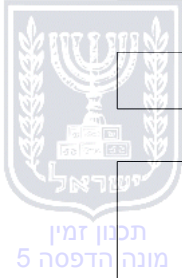
מחוז

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

התכנית עניינה שינוי בקו בניין וקביעת זיקת הנאה להולכי רגל בחלק הדרומי של המגרש הציבורי בשכונת אלמחפור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש ציבורי - שכונת אלמחפור

451-0907998

מספר התכנית

3.879 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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	198103
קואורדינאטה Y	669420

1.5.2 תיאור מקום מגרש ציבורי שמשמש מחסן לשעת חירום ומרפאה לקופת חולים.

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 שכונת משפחת עיסא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8869	מוסדר	חלק	140	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/3000 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	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			מוסטפא עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוסטפא עיסא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		01: 26 25/10/2020	מוסטפא עיסא	25/10/2020	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		22: 04 01/11/2020	מוסטפא עיסא	10/10/2020	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא) (1		03-9754900	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		03-9754900	03-9370078	

(1) כתובת: כפר קאסם.

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
מהנדס	עורך ראשי	מוסטפא עיסא	45733		כפר קאסם	(1)		03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	א- סולטאני) (2	12	03-9071446	03-9071446	madharisa@gmail.com

(1) כתובת: רח' אבן ח'ילדון 1.

(2) כתובת: כפר קאסם.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קביעת זיקת הנאה ושינוי בקוי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 19.

2. שינוי בקו בניין צדדי דרומי עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	140	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	140

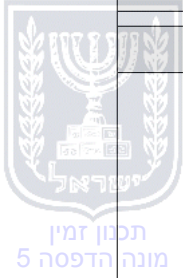
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	3,879	100
סה"כ	3,879	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,881.63	100
סה"כ	3,881.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני ציבור המשמשים לאחת או יותר מהתכליות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבני חינוך, לרבות חינוך לגיל הרך, חינוך מיוחד ומוסדות אקדמיים. מבני תרבות, לרבות אולמות למופעים, ספריות ציבוריות, מוזיאונים וסדנאות יצירה. מבני חברה ומינהל, לרבות מועדונים חברתיים, משרדי הרשות המקומית ו/או מנהלות שכונתיות, מועדוני ספורט, מעונות לנשים מוכות, מרכזי גמילה ואולמות כינוסים. שירותי בריאות כללית לרבות מרפאות של קופות חולים, מרפאות שיניים, פיזיותרפיה. מבני דת, לרבות מבני תפילה ומבנים המיועדים לקיומם של טקסים דתיים. מבנים המיועדים לבטחון הציבור, לרבות מקלטים ציבוריים, תחנות משטרה ומשמר אזרחי, תחנות מכבי אש ומוקדי חירום. מתקני הרשות המקומית, לרבות מבני ומתקני אחסון ושירותים, מתקנים הנדסיים ומוסכים לטיפול ברכוש הרשות המקומית. שטחים פתוחים לפעילויות ציבוריות, כולל מתקני ספורט. מתקני תשתיות.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

א. מבני הציבור ייבנו מאבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הועדה המקומית רשאית להתיר גם את בנייתו של מבנה ציבורי שבו רק קומת הקרקע, עד גובה 4.0 מ' מפני הקרקע הסופיים, בנויה אבן.

ב. בתכנית הבינוי למגרשים למבני ציבור יפורטו, בין היתר, גם הנושאים הבאים:

1. חמרי הגמר של כל החזיתות, של הפיתוח ושל מבני חוץ (אם ישנם).
2. נטיעות ואופי הטיפול הנופי.
3. האמצעים שיינקטו על מנת להבטיח את שלמות הבניין והחצר, אחזקתם והפעלתם, לרבות פירוט של עלות התחזוקה המשוערת, תקציב האחזקה ומקורותיו, הבחירה בחומרים עמידים ואמצעי המיגון שיינקטו.

6.2

זיקת הנאה

זיקת ההנאה תשמש למעבר להולכי רגל ממזרח למערב ולא תחסם על ידי בניית גדרות.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית למתן תוקף.



פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
 תכנית 4/3000/ק

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

הערות	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)	מדחף	עולי בקומה					סה"כ	
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי הקיים	400	מגורים ג'	
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600		
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'	
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	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'	
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים	על פי החלטת ועדה מקומית				3	11	165% או עפ"י /61א	10%	20%	-	135% או עפ"י /61א	45% או עפ"י /61א	1 לקומה	250 או עפ"י הקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	
	4	3	5 או לפי תשריט		3	13	230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2,000	שטח למרכז מסחרי
	4	5	5 או לפי תשריט		2	8	70%	10%	10%	-	50%	25%	-	20	500	שרותי דרך
	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	

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