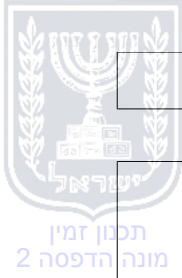


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1007988

החלפה בין ש.צ.פ. למגורים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 החלפה בין יעוד מגרש מגורים ב' ושטח ציבורי פתוח. גודל השטח שמיועד להחלפה הינו 453 מ"ר. קביעת קווי בניין ותוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים והגדלת תכסית הבניה ל- 40%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

החלפה בין ש.צ.פ. למגורים

451-1007988

מספר התכנית

1.591 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (6) , 62 א (א) (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

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	198304
קואורדינאטה Y	668235

1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת במגרש המיוע לבית ספר תיכון חדש

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 שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8882	מוסדר	חלק		5, 57

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	532
451-0579813	950

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנגל"ה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
28/11/2013	1747	6706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 261 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 261
14/07/2016	8611	7302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0222281 ממשיכות לחול.	שינוי	451-0222281
16/09/2019	14860	8440		החלפה	451-0579813



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחסאן בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחסאן בדיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 58 09/08/2021	אחסאן בדיר	09/08/2021	2		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 35 09/08/2021	אחסאן בדיר	09/08/2021	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		03-9370548	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
ה.בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.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' אלקודס 10.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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

1. שינוי יעוד משצ"פ למגורים וממגורים לשצ"פ עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.
2. הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (2) לחוק.
3. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	5321
שטח ציבורי פתוח	9501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	9501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	453	28.47
שטח ציבורי פתוח	1,138	71.53
סה"כ	1,591	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	453.56	28.53
שטח ציבורי פתוח	1,136.45	71.47
סה"כ	1,590.01	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
	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.
4.2.2	הוראות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	1	3	3	40	127	576	91	0	68	417	453	5321	מגורים ב'	מגורים ב'
													1138	9501	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 2



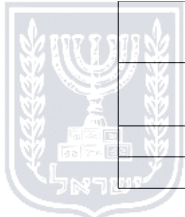
תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	5321	מגורים ב'	מגורים ב'
3	9501	שטח ציבורי פתוח	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 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 המנג'יה 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

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	841	131	99	611	657	513	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	808	126	95	587	631	514	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	628	98	74	456	490	515	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	721	113	84	524	563	516	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	504	87	65	352	434	517	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	572	89	67	416	447	518	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	795	124	93	578	621	519	מגורים ב'	
5	3	3	5	1	(1) 3	3	36	602	94	71	437	470	520	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	741	116	87	538	579	521	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	662	103	78	481	517	522	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	36	492	85	64	343	424	523	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	911	130	98	683	650	524	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	751	117	88	546	587	525	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	466	80	60	326	402	526	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	577	90	68	419	450	527	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	464	80	60	324	400	528	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	629	98	74	457	491	529	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	716	112	84	520	559	530	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	794	124	93	577	620	531	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	526	91	68	367	453	532	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	760	119	89	552	594	533	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	679	106	80	493	530	534	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	512	88	66	358	442	535	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	412	75	56	281	375	536	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	402	73	55	274	365	537	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	931	139	104	688	695	539	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	925	138	104	683	690	540	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1091	156	117	818	779	541	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	36	572	99	74	399	493	542	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	918	143	108	667	717	543	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	982	169	127	686	847	544	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	458	79	59	320	395	545	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	667	104	78	485	521	546	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	481	83	62	336	415	547	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	3	40	604	104	78	422	521	548	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	594	102	77	415	512	549	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	723	113	85	525	564	551	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	6	36	621	97	73	451	485	554	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1085	155	116	814	775	555	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	3	36	622	97	73	452	486	556	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	6	40	787	120	90	577	601	557	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	911	142	107	662	712	558	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1213	173	130	910	867	559	מגורים ב'	

מועד הפקה: 09/06/2016 19:15 - עמוד 26 מתוך 34 - מונה תדפיס הוראות: 23

מועד הפקה: 26/09/2021 12:08 - עמוד 15 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 2

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

