

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1112622

שינוי קו בניין לפי מבנה קיים

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 :
אישור קוי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.
הוספת 50 מ"ר שטח בנייה עיקרי
העברת שטחי בניה עיקריים בין הקומות.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קו בניין לפי מבנה קיים

מספר התכנית 451-1112622

1.2 שטח התכנית 0.422 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) (4), 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	198825
קואורדינאטה Y	668375

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8882	מוסדר	חלק		25-26

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	435

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	פרק	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
14/07/2016		8611	7302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0222281 ממשיכות לחול.	שינוי	451-0222281



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרים סרסור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים סרסור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20: 07 06/09/2022	מרים סרסור	06/09/2022	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		20: 54 23/06/2022	מרים סרסור	23/06/2022	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	אמינה עאמר (1)			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	24	054-5344523		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמינה עאמר			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב (1)	24	054-5344523		

(1) כתובת: ..

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
הנדסאית	עורך ראשי	מרים סרסור	34380403	ע.ר הנדסה	כפר קאסם	אל מוהאריגון	39	03-9370696	03-9071570	a0508784767@gmail.com
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	אל מוהאריגון	39	03-9370696	03-9071570	m0507735969@gmail.com



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

אישור קו בניין לפי מבנה קיים בשטח והוספת שטחי בנייה עיקריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אישור קו בניין למבנה קיים בהתאם להמצב הקיים לפי סעיף בחוק 62א(א)(4).
2. העברת שטחי בניה עיקריים בין הקומות לפי סעיף בחוק 62א(א)(9).
3. הוספת שטחי בנייה עיקריים לפי סעיף בחוק מס" 62א(א)(16)(2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	435	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	435

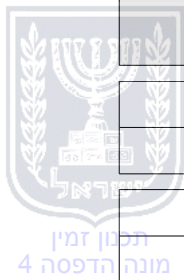
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	422	100
סה"כ	422	100

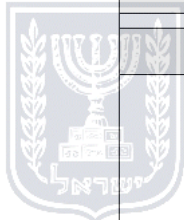
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	421.27	100
סה"כ	421.27	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים.</p> <p>ג. מסחר בקומת קרקע, השימושים המותרים -</p> <p>משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחידת דיור בלבד שאינם גורמים למטרדים סביבתיים .</p> <p>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.</p>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מפלגת הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט			
					שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	3	45	573	118	0	63	392	422	435	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3 (1)	3	3	3							21	63	422	435	מסחר	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.
6.2	איכות הסביבה	כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות, ויתקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.
6.3	חשמל	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף-מהתיל הקיצוני 2.0 מ', מציר הקו 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד-מהתיל הקיצוני 1.5 מ', מציר הקו 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-בשטח בנוי-מהתיל הקיצוני 5.0 מ', מציר הקו 6.5 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-בשטח פתוח-מהתיל הקיצוני - מ', מציר הקו 8.5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי-תיל מבודד מהתיל הקיצוני 1.75 מ' מציר הקו 1.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו מבודד מהתיל הקיצוני 1.75 מ' מציר הקו 1.50 מ'</p>
6.4	ביוב	<p>איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום</p> <p>תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום.</p> <p>יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.</p> <p>לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה</p>



6.4	ביוב
<p>ומשרד הבריאות . הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע , אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום. תנאים להיתר בנייה : חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב . הוספת גנרטור לתחנה הדרום-מזרחית של כפר קאסם. ראה פירוט תנאים בסעיף 6.1.18</p>	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הוועדה המקומית או הרשות המקומית . תנאים להיתר בנייה : גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חב' "מקורות".</p>	



6.6	ניקוז
<p>יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. לפחות 15% משטח המגרש יוותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.7	תשתיות
<p>מערכת התקשורת והכבלים תבוצע בהתאם להוראת חוק התכנון והבניה. תאי השירות שכוללים חיבורי תקשורת וכבלים ימוקמו בתוך נישות בגדרות שבחזיתות המבנים. הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, ככל הניתן.</p>	

7. ביצוע התכנית



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

7.2	מימוש התכנית
<p>תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.</p>	



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-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									מתחת לשרות	עיקרי					
(2) 5	3	(2) 3	3	1	(3) 3	3	40	694	120	90	484	598	416	מגורים ב'	
(2) 5	3	(2) 3	3					120		30	(4) 90	598	416	מסחר	
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(3) 3	3	40	589	102	76	411	508	417	מגורים ב'	
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3					101		25	(4) 76	508	417	מסחר	
(2) 5	3	(2) 3	(2) 3	1	(3) 3	3	40	653	102	77	474	510	418	מגורים ב'	
(2) 5	3	(2) 3	(2) 3					103		26	(4) 77	510	418	מסחר	
5	3	3	3	1	(3) 3	6	44	1112	174	130	808	869	419	מגורים ב'	
5	3	3	3					173		43	(4) 130	869	419	מסחר	
5	3	3	3	1	(3) 3	6	40	811	140	105	566	699	420	מגורים ב'	
5	3	3	3					140		35	(4) 105	699	420	מסחר	
5	3	5	3	1	(3) 3	3	36	521	90	67	364	449	421	מגורים ב'	
5	3	5	3					89		22	(4) 67	449	421	מסחר	
5	3	3	3	1	(3) 3	6	40	810	140	105	565	698	422	מגורים ב'	
5	3	3	3					140		35	(4) 105	698	422	מסחר	
(2) 5	3	3	3	1	(3) 3	3	40	590	102	76	412	509	423	מגורים ב'	
(2) 5	3	3	3					101		25	(4) 76	509	423	מסחר	
5	3	3	3	1	(3) 3	3	40	592	102	77	413	510	424	מגורים ב'	
5	3	3	3					103		26	(4) 77	510	424	מסחר	
5	3	3	3	1	(3) 3	6	44	974	152	114	708	761	425	מגורים ב'	
5	3	3	3					152		38	(4) 114	761	425	מסחר	
5	3	3	3	1	(3) 3	3	36	504	87	65	352	434	426	מגורים ב'	
5	3	3	3					87		22	(4) 65	434	426	מסחר	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	698	120	90	488	602	427	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	746	117	87	542	583	428	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	702	110	82	510	548	429	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	783	122	92	569	612	430	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(3) 3	3	36	547	94	71	382	472	431	מגורים ב'	
5	3	3	3					95		24	(4) 71	472	431	מסחר	
5	3	3	3	1	(3) 3	3	40	696	120	90	486	600	432	מגורים ב'	
5	3	3	3					120		30	(4) 90	600	432	מסחר	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1079	154	116	809	770	433	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	869	136	102	631	679	434	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	(3) 3	3	36	489	84	63	342	422	435	מגורים ב'	
5	3	3	3					84		21	(4) 63	422	435	מסחר	
5	3	3	3	1	(3) 3	3	36	546	94	71	381	470	436	מגורים ב'	
5	3	3	3					95		24	(4) 71	470	436	מסחר	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	534	92	69	373	460	437	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	708	111	83	514	553	438	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	878	137	103	638	686	439	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1094	156	117	821	782	440	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	782	122	92	568	611	441	מגורים ב'	