

1-00973003000

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
2017-04-08
נתקבל

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
24-05-2017
נתקבל

תכנית מס' 451-0345850

שינוי חלוקת שטחי הבניה - גוש 9082, 9081

3 חלוקה  
13/18

מאגיד בניה  
מתנדב ועדה מקומית

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 451-0345850
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 10.2.17
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה כטעונה אישור
מנהל מינהל התכנון 107-01-8
י"יון הועדה המחוזית

גב"ק וגיתו להפקיד/ימ"ר  
החלטת הועדה המחוזית/מסנה טיח  
מינהל התכנון - מחוז מרכז  
אחראי על מתכנת מחוז מרכז  
2/1/17  
מאגיד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ענינה שינוי חלוקת שטחי הבניה בגוש 9081 וגוש 9082 בתחום תכנית ק/17. במסגרת תכנית זו מבוקש לאשר שינוי בחלוקת שטחי הבניה בין היעודים ללא שינוי בסך כל השטח הכולל המותר לבניה. בנוסף מבוקש במסגרת התכנית לאשר קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי חלוקת שטחי הבניה - גוש 9081, 9082.

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

451-0345850

מספר התכנית

55.595 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לייר

היתרים או הרשאות מתחום התכנית  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינטה X	196836
	קואורדינטה Y	668755

1.5.2 תיאור מקום רחוב עלי בן אבו טאלב

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר קאסם			

שכונה כניסה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9081	מוסדר	חלק	94	93, 96
9082	מוסדר	חלק	123	132

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/7/1	403/5, 314 - 313, 306, 304

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /4 .2 הוראות תכנית תמא/ 4 /4 .2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 1 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 1 /7 ממשיכות לחול.	5028	300	01/11/2001



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



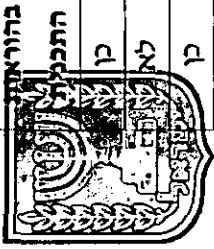
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

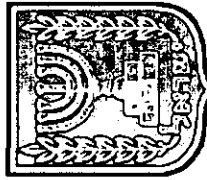
## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמוד עאמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1	12/08/2015	מחמוד עאמר	12/08/2015	תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	30/07/2015	מחמוד עאמר	12/08/2015	תשריט מצב מאושרות	כן
מצב מאושר	מנחה	1:1250			מחמוד עאמר		תשריט מצב מאושר	לא



תקנון זמין  
מונה הדפסה 6

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים**



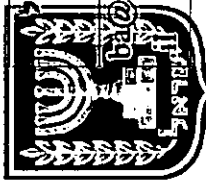
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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		קאסם	כפר קאסם	א שוהדא		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



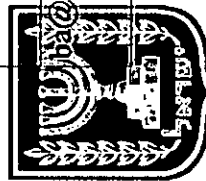
### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית כפר קאסם		קאסם	כפר קאסם	א שוהדא		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org.il

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית כפר קאסם		קאסם	כפר קאסם	א שוהדא		03-9370548	03-9370078	ba@iula.org.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד עאמר	37914	מ.א. עאמר הנדסה	כפר קאסם	א שוהדא		03-9379107	03-9370344	Mahmud_A @walla.co.il
	מודד	מוחמד בדיר	708	משרד מדידות	כפר קאסם	אל אקצא		03-9370696	03-9370696	mohra@bara k.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי חלוקת שטחי הבניה.

קביעת קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית ק/1/7 ללא שינוי בסך כל השטח הכולל לכל יעוד קרקע.

קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	55.595
------------------	--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	30,236		30,236		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	200	קו בנין עילי
מבנים ומוסדות ציבור	931, 930	מבנים ומוסדות ציבור
שטח ציבורי פתוח	961, 960	מבנים ומוסדות ציבור
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	940	מבנים ומוסדות ציבור
תאי שטח כמופים	931	מבנים ומוסדות ציבור

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,001	12.59
מבנים ומוסדות ציבור	28,796	51.80
שטח ציבורי פתוח	9,438	16.98
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10,360	18.64
סה"כ	55,595	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,000.97	12.59
מבנים ומוסדות ציבור	28,795.6	51.79
שטח ציבורי פתוח	9,439.1	16.98
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10,359.71	18.63
סה"כ	55,595.38	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח 930 ישמש כקריית חינוך ומתנ"ס בהתאם לתכליות שאושרו בתכנית ק/17. תא שטח 931 ישמש ל- למועדון לנוער, מבנה לשמירה שתפקידו שמירה על מתקני המשחקים באזור ושמירה על הסדר בכניסה לעיר.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כפי שאושר בתכנית ק/17 השטח מיועד לנטיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, מעבר למערכות תשתית באישור הועדה המקומית. חניה ומעבר לחניה ולהולכי רגל עם זיקת הנאה לציבור.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר לכלי רכב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לנטיעות ושבילים להולכי רגל שיבוצע לפי תכנית פיתוח ונספח נופי שיאושרו ע"י הועדה המקומית. בשטח זה תותר בניית תאי שירותים ציבוריים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

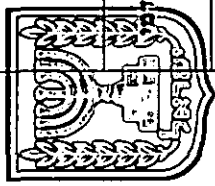
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית שטח (%) (שטח)	מספר יחיד	גובה מבנה - מעל הקניסה (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מערב	צפוני-מערב	צפוני-מזרח			
				שטח	עיקרי	שטח	עיקרי										
דרך מאושרת	החבורה	200															
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	930	27579	4415	29666			12	3		(1) 5	(1) 5	(1) 0	(1) 5			
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	931	1217	120	500			7	2		(1) 5	(1) 5	(2) 3	(2) 3	(1) 5		
שטח ציבורי	שטח ציבורי	960	9183														
שטח פתוח	שטח פתוח	961	255														
שטח פתוח	שטח פתוח	940	10360	15	70												

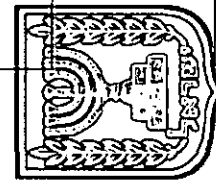
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) או לפי תכנית בינוי אדריכלית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (2) או לפי תכנית בינוי אדריכלית שתאושר ע"י הועדה המקומית.



תכנית זמין  
מונה הדפסה 6



תכנית זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

**6.1 איכות הסביבה**

בהתאם להוראות ק/1/7.

**6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

בהתאם להוראות ק/1/7.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



מס' תכנית: 451/17/1  
 שם התכנית: שינוי חלוקת שטחי הבניה

ת.ד. מילואים 5100

7-

מזהה	שטח	מס שטח	מס בנייה	מס קומות	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	מס יחידים	
1	172	187-190	191	2	10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2	201	202	203	2	10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3	204	205	206	3	10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
4	211	212	213	2	10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
5	215	216	217	2	10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
6	306	307	308	3	10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	327	328	329	3	10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
8	325	326	327	3	10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
9	321	322	323	3	10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
10	311	312	313	3	10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100