

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

423389

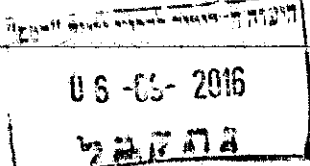
הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תכנית מס' 451-0247635

מגרש כדורגל כפר קאסם



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דברי הסבר לתכנית

בהתאם לתכנית המתאר של כפר קאסם ק/3000/2 נקבע שטח שייעודו נופש וספורט באותו מקום שקיים היום מגרש הכדורגל. תכנית המתאר אפשרה פיתוח מגרש הכדורגל הקיים בשטח. בהתאם להוראות תכנית המתאר בסעיף 5 נקבע כי זכויות הבניה עבור השימוש למבנים ומתקני נופש וספורט יהיו 30% משטח המגרש. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה ואת התכנית וגובה המבנים יקבעו בתכנית מפורטת. ולכן מטרת תכנית הינה קביעת תכנית הבניה המותרת לבניה וקביעת גובה המבנים שיהיה מותר להקים בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מגרש כדורגל כפר קאסם

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

451-0247635

מספר התכנית

28.443 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א)
סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינטה X	196930
קואורדינטה Y	670330

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 חלקי בחלקן
8872	מוסדר	חלק		20-21, 24

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
2/3000/ק	120

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	05/1997
ק/ 3000 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 2 ממשיכות לחול.	6944	1995	16/12/2014



תכנון זמין
מונה הדפסה 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מוסטפא עיסא			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		מוסטפא עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	14/09/2015	מוסטפא עיסא	14/09/2015		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1:1000	1	08/08/2014	מוסטפא עיסא	13/03/2015		לא
חניה	מנחה	1:500		12/01/2016	סאגיי גיאבר	12/01/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1:1250	1	25/08/2016	מוסטפא עיסא	03/09/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 יגיש 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		03-9370548	03-9370078	

תכנון זמין
מונה תדפסה 12

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		03-9370548	03-9370078	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מ.מ.י	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632132	03-7632132	

(1) כתובת: מנחם בגין 125, קריית הממשלה קומות 3,5,6.

תכנון זמין
מונה תדפסה 12

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	אבן חלדון	12	03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com
מודד מסמך	מודד	מוחמד בדיר	708	מוחמד בדיר	כפר קאסם	כפר קאסם		03-9370696		mohra@barak.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	סאגיי ג'אבר	113130		טייבה	(1)		09-7991015	09-7992275	g-handasa@bezeqint.net

(1) כתובת: ת"ד 58 טייבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפסה 12

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

קביעת תכנית בניה וגובה מבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת 15% תכסית בניה משטח המגרש עבור הקמת יציע וחדרי הלבשה.

קביעת קווי בניין.

קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	28.443
------------------	--------



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	120
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	ספורט ונופש
	תאי שטח כפופים
	120

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	28,543	100
סה"כ	28,543	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	28,442.56	100
סה"כ	28,442.56	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	99.14



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 ספורט ונופש	4.1
<p>4.1.1 שימושים</p> <p>אצטדיון כדורגל התואם לדרישות רשות הספורט הכולל מקומות ישיבה בהתאם לתקן חניה, ביציעים מקוריים בחלקם.</p> <p>מתקני אימונים, חדרי כושר, חדרי הלבשה, מלתחות, משרדי הנהלה, חדרי תדריכים, מבנה קופונים ושטחי תפעול.</p> <p>מזנון לדברי שתייה ומאכל קלים.</p> <p>אמצעי מיגון לפי דרישות הג"א.</p> <p>דרכי גישה לרבות גישה לרכב חרום והצלה.</p>	4.1.1
<p>4.1.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי /או פיתוח</p> <p>חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו. המבנה יחופה בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ועמידים בפני חילופי מזג האוויר, יתאפשרו אלמנטים מבטון מזויין גלוי ומחומרים עמידים אחרים הכל בכפיפות לאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הספורט והנופש. השטח יהיה מגודר בגדר בטון עד 4 מ"</p>	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
תכנון זמין מונה הדפסה 12	(2)	(2)	(2)		11 (1)	15			5	10	28443	120	ספורט ונופש	ספורט ונופש	

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) הגובה מתייחס גם למבנה קירוי ליציעים..

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המסומן לחניה בתשריט ותהיה לפי תקן החניה.

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

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.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.3

ביוב, ניקה, מים, תברואה

מים: אספקת מי שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של הרשות המקומית. צנרת המים תותקן בהתאם להראות תאגיד המים המקומי. יותר מעבר צנרת המים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך. ביוב: איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת

6.3	ביוב, ניקוח, מים, תברואה
<p>הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות החיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום</p> <p>תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים להזיק את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הביוב וזיהום האזור.</p> <p>הניקוז ואו אל מי תהום.</p> <p>חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p>	
6.4	פסולת בניין
<p>הטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן:</p> <p>א. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננות של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניין, במהלך העבודה ומייד לאחר השלמתה.</p> <p>ב. לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין.</p> <p>ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. בכל מקרה יאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או בשטחים פנויים אחרים. תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> <p>ה. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני למגרש שלו על מנת למנוע שפכי עפר.</p> <p>ו. הוועדה המקומית תקפיד על מימוש חוק התכנון והבניה באשר לחיוב בהיתר הבניה את פינוי פסולת הבניין לאתר מסודר, תוך ציון שמות האתרים אליהם ניתן להפנות את הפסולת היבשה.</p>	
6.5	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה, אשור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	
6.6	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>	
6.7	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה</p>	
6.9	הריסות ופינויים
<p>תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1. שלבי ביצוע

7.2. מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף



תכנין זמין
מונה הדפסה 12



תכנין זמין
מונה הדפסה 12



תכנין זמין
מונה הדפסה 12

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית כפר קאסם 500206347	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית כפר קאסם 500206347	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מ.מ.י 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: מוסטפא עיסא שם ומספר תאגיד: 55788616	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש סוציאלי (מ"ר)	שטחי בניה - אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחודי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מספר יח"ד	מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת
			שדות	עיקרי	שדות	עיקרי							
מגורים	1-5	370	10	20	20	96	38	3	146	10	20	20	96
			10	20	20	111	43	6	161	10	20	20	111
מגורים ומסחר	6,7	600	-	25	20	85	40	2	130	-	25	20	85
			15	55	15	55	-	-	115	15	20	20	55
מסחר	20-22	500	0	10	45	75	55	-	לא רלוונטי	0	10	45	75
תעשייה קלה ומלאכה (3)	25	750	0	0	20	60	50	-	לא רלוונטי	0	0	20	60
תעשייה ואחסנה (3)	131,130	5000	0	0	45	75	55	-	לא רלוונטי	0	0	45	75
חינוך	106,105	לא רלוונטי	0	0	1	5	6	-	6	0	0	1	5
ע' ארזים	30												
סארקען ציבורי	70												
שטח ציבורי פנוי	50-61												
קרקע חקלאית	35-43												
תחנת תדלוק	110												
תחנת מעבר	125												
בית קברות	140												

- (1) תותר קומת חניה תת קרקעית שגודלה לא יעלה על 50% משטח המגרש
- (2) גובה הבניה ייקבע בתכניות המפורטות. תנאי להיתר בניה לבניין שגבהו מפני השטח 60 מ' ומעלה הוא אישור רשות התעופה האזרחית.
- (3) בנוסף לזכויות המפורטות לייעוד זה בטבלה, עבור שימוש למבנים ומתקני נופש וספורט יותר לבנות בסך של 30% משטח המגרש. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה. התכנית וגובה המבנים יקבעו בתכנית מפורטת.

30/09/2014

עמוד 21 מתוך 31

