

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0580456

הגדלת תכנית הבניה, איחוד, חלוקה והחלפת שטחים בהסכת הבעלים

מרכז

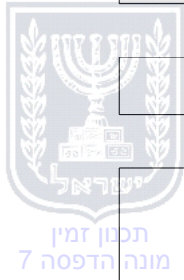
מחוז

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 הגדלת התכסית המותרת לבניה ל- 60%, איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים להחלפה בין שטח ביעוד מגורים לשטח דרך ללא שינוי בשטח כל יעוד קרקע. כמו כן התכנית קובעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

הגדלת תכסית הבניה, איחוד, חלוקה והחלפת שטחים
 בהסכת הבעלים

451-0580456

מספר התכנית

1.174 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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
 לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

קסם	מרחב תכנון מקומי
198927	קואורדינאטה X
669487	קואורדינאטה Y

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		א- סולטאני	כפר קאסם

מזרחית - רחוב סולטאני

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8880	מוסדר	חלק		25-28, 94

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
ק/3000 1	27/1, 26/2, 265

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 /4. הוראות תכנית תמא/4 /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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחסאן בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		11	10/10/2017	אחסאן בדיר	11/10/2017		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	21/10/2017	אחסאן בדיר	21/10/2017		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/10/2017	אחסאן בדיר	21/10/2017		לא

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	
	פרטי	איהאד גומעה עיסא			כפר קאסם	(2)		054-8009231	054-8009231	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

(2) כתובת: רח' סולטאני - ת.ד. 2188 כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איהאד גומעה עיסא			כפר קאסם	(1)		054-8009231	054-8009231	

(1) כתובת: רח' סולטאני - ת.ד. 2188 כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא (1)		03-9754900	03-9370078	
בעלים		איהאד גומעה עיסא			כפר קאסם	(2)		054-8009231	054-8009231	

(1) כתובת: כפר קאסם.

(2) כתובת: רח' סולטאני - ת.ד. 2188 כפר קאסם.

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	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	א- סולטאני) (2	12	03-9071446	03-9071446	madharisa@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**

הגדלת תכסית הבניה, איחוד וחלוקה והחלפת שטחים, שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה והחלפת שטחים בין שטח מגורים לדרך בהסכמת הבעלים ללא שינוי בשטח כל יעוד עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1.

שינוי תכסית הבניה עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5.

העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית לקומות מעל לקרקע עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9.

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4.

קביעת גדרות להריסה עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 19.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	201
מגורים ב'	265

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	201
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	265
חזית מסחרית	מגורים ב'	265
להריסה	דרך מאושרת	200
קו בנין עילי	מגורים ב'	265

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
68.31	802	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית א'
31.69	372	דרך מאושרת
100	1,174	סה"כ

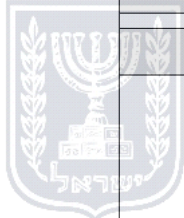
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
28.27	332.13	דרך מאושרת
4.02	47.25	דרך מוצעת
67.71	795.63	מגורים ב'
100	1,175	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מסחר ומלאכה, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב).</p> <p>ד. מבנה חניה.</p> <p>ה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות המוגדות בסעיף ג' לעיל, ובתנאי שגדלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ'.</p> <p>ו. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	למעבר כלי רכב
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	למעבר כלי רכב
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"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						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	7.48	6	60	136	1091	130	0	120	841	802	265	מגורים ב'
(2)	(2)	1	(1) 3						240	0	0	40	200	802	265	מגורים ב'
(5)	(5)		1													



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
0 (4)	(3)	265	מגורים	מגורים ב'
1 (7)	(6)	265	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ועליית גג. קומות אלו הינן מעל קומת מסחר..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) ל"ר.
- (4) קו בניין עילי צפוני. קו קדמי דרומי כמסומן בתשריט..
- (5) כמסומן בתשריט..
- (6) ל"ר..
- (7) קו בניין צפוני..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****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 /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 יהוו 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.

6.2 איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט המצב המוצע ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- הגבלות בניה בגין תמא/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון
- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנג'ה 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/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	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>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'ה 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.</p> <p>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.</p>
6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	הריסות ופינויים
	תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת הגדרות המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



טבלת הקצאה

טופס 2 עמ' 1

(תקנה 5)

לתכנית מספר: 451-0580456



פרטי החלקות/המגרשים המוקצים								פרטי החלקות/המגרשים הקיימים										
חתימת הבעלים	החלקים בבעלות (%)	שטח החלקה/המגרש (במ"ר)	מס' זהות/תאגיד	שם בעלים רשום	ייעוד	מס' תא שטח	חלקות/חלק מחלקות	מס' גוש	החלקים בבעלות (%)	שטח החלקה/המגרש (במ"ר)	שטח החלקה/המגרש הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס' זהות/תאגיד	שם בעלים רשום	ייעוד	מס' מגרש	חלקות/חלק מחלקות	מס' גוש	מס' ד"ר
	80	802	025899253	עיסא איהד	מגורים ב'	265	25,26,27,28	8880	100	600	600	025899253	עיסא איהד	אזור מגורים ג	265	25,26	8880	1
	20		500206347	ע. כפר קאסם					100	202	202	500206347	ע. כפר קאסם	אזור מגורים ג	27/1	27,28	8880	2
																		3
																		4
																		5
		802		סה"כ							802	802	סה"כ					



21/10/17

תאריך

נדיר אחסא
ה. בועיסמך
מ.ר. 24995
חתימת השמאי/עורך התכנית המודד

24995

מס' רישיון

רשיון כהגדרתו בפקודת המדינות

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל

רישיון כהגדרתו בפקודת המדינות



פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
 תכנית מס' 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)	מדורף	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	שטחי שירותי 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 משופעים.
 - 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 ל-50' מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
 - במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפנינים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים יחשבו כמרווחי צד.