

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0579698

שינוי הוראות בניה - תוספת זכויות במגרש

מרכז

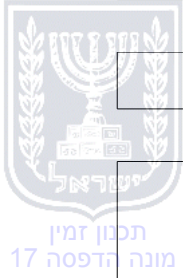
מחוז

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

מדובר במגרש הממוקם על הכביש הראשי בכפר קאסם הצמוד למסגד "אלשוהאדא" מצד מערב. התכנית החלה על הנכס תכנית מס' ק/3000.1. על פי הוראות תכנית ק/3000.1 מותר לבנות 6 יח"ד למגורים עם שימוש למסחר בקומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי הוראות בניה - תוספת זכויות במגרש

מספר התכנית 451-0579698

1.2 שטח התכנית 0.750 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

קסם	מרחב תכנון מקומי
197307	קואורדינאטה X
669335	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

הנכס נמצא על כביש סלטאני מערבית למסגד אלשוהדא.

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	א- סולטאני		

שכונה מערבית - אזור מסגד אלשוהדא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	מוסדר	חלק		114, 39-40

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	39/11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
06/04/2003	2024	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 1 ממשיכות לחול.	החלפה	ק/ 3000 / 1



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		14: 33 06/10/2017	אחסאן בדיר	06/10/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח חניה ובינוי	12: 55 04/06/2019	אחסאן בדיר	25/05/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	נספח עיצוב	04: 28 29/05/2019	אחסאן בדיר	25/05/2019		1: 250	מנחה	עיצוב אדריכלי
לא		17: 17 15/02/2019	אחסאן בדיר	06/10/2017	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה קסם	כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם (1)	10	03-9370241	03-9370242	vmkessem@kessem03.co.il
	פרטי	לאפי אחמד טהה			כפר קאסם	(2)		050-6660072	050-6660072	מונה הדפסה 17

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2583.

(2) כתובת: רח' אסולטאני 15.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה קסם	כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם (1)	10	03-9370241	03-9370242	vmkessem@kessem03.co.il
פרטי	לאפי אחמד טהה			כפר קאסם	(2)		050-6660072	050-6660072	

(1) כתובת: ת.ד. 2583.

(2) כתובת: רח' אסולטאני 15.

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

(1) כתובת : רחוב אלקודס 10.

(2) כתובת : כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

תוספת שטחי בניה עיקרי ושירות, תוספת יחידות דיור ושינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות למגורים מעל לקרקע.
2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפתרונויות חניה.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור.
4. שינוי בקווי הבניין.
5. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית לקומות מעל לקרקע.
6. שינוי הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	3911

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	3911
חזית מסחרית	מגורים ג'	3911

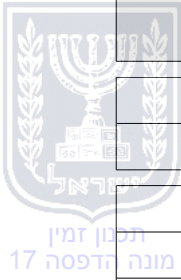
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים עם חזית מסחרית א	750	100
סה"כ	750	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	756.92	100
סה"כ	756.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים :</p> <p>א. מגורים. ב. שטחי שירות. ג. חניה.</p> <p>חזית מסחרית :</p> <p>א. משרדים עד 15%, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ב. מסחר בקומת קרקע בלבד ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי השימוש אינו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב). ג. לא יותרו שימושי מלאכה או שימושים המחזיקים בחומרים מסוכנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>חומרי גמר :</p> <p>כל החזיתות הפונות לדרכים הראשיות יצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, לכל גובה הקומה המשמשת למסחר.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2) 3	(1)	(1)	6	24	17.33	13	70	343	2570	600	0	500	1470	750	3911	מגורים ג'	מגורים ג'
(2) 3	(1)	(1)	(3) 1	3.2			70	39	295	75	0	20	200	750	3911	מסחר	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	3911	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	3911	מסחר	מגורים ג'

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) כמסומן בתשריט. קווי בניין לקומה תת קרקעית 0.
- (2) קו בניין צפוני. קווי בניין לקומה תת קרקעית 3 מטר..
- (3) מסחר בקומת קרקע בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש בקומות מרתף. קומת מרתף תכלול 5 מקומות חניה עם מכפילי חניה.

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 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.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתרי בניה לחזית מסחרית בתחום התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי ועיצוב לחזית הפונה כלפי הרחוב הראשי למקטע כמסומן בתכנית המתאר. תכנית זו תתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים :

המבנה בקו הבניין הקדמי יהיה בגובה של 3 קומות מעל קומת המסחר. הקומות מעבר לגובה זה יבנו בנסיגה ויורחקו מהרחוב הראשי.

רוחב מדרכה לאורך החזית המסחרית, יהיה אחיד.

לא יתאפשר מיקום התשתיות בחזית הקדמית של המבנה כגון : מזגנים, צנרת, חשמל וכ"ד. יש להציג מיקום המרזבים והניקוז.

פתחי החנויות יהיו זהים ככל הניתן במופעם למרבית הפתחים המסחריים באותו מקטע רחוב. החזית המסחרית תחופה בכל גובהה באבן .

יש להציג מיקום חדר אשפה עבור מסחר ומגורים שלא בחזית הקדמית.

6.4	תנאים למתן תוקף לתוכנית
	אישור תצ"ר.
6.5	זיקת הנאה
	זיקת הנאה להולכי רגל. לא תותר כל בניה לרבות בניית גדרות בתחום זיקת הנאה .
6.6	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 למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
טבלת זכויות ומגבלות בניה: 6.1

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					
							חזית קרקעית	עולי (סה"כ)	מדחף	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 בקומות הקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומות 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 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 האחרים יחשבו כמרווחי צד.