

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0869925

שינוי הוראות בניה - מגרש 308

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 :  
שינוי בקווי בניין כתוצאה מתנאי המגרש.  
הגדלת תכסית הבניה ל- 45%.  
הוספת 50 מ"ר שטחי בנייה עיקריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה - מגרש 308

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

451-0869925

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.483 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4

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	198403
קואורדינאטה Y	668224

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש בתחום תכנית 451-0222273.

### 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 דרומית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8883	מוסדר	חלק		22, 44

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
451-0222273	308

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 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
28/11/2013	1748	6706		שינוי	ק/ 262
09/01/2018	4093	7668		החלפה	451-0222273



## 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		00: 43 06/06/2020	אחסאן בדיר	06/06/2020	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		01: 43 06/06/2020	אחסאן בדיר	06/06/2020	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	צפוות מחמוד פריגי			כפר קאסם (1)			053-7285050	053-7285050	safwat72@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 312, כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צפוות מחמוד פריגי			כפר קאסם (1)			053-7285050	053-7285050	safwat72@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 312, כפר קאסם.

**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
ה. בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם (1)			03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד	60	03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רחוב אלקודס 10.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

שינוי בקווי בניין, הוספת שטחי בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
2. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק.
3. הגדלת תכסית הבניה וגובה מבנה מעל לכניסה הקובעת עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

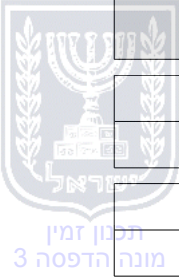
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	308	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	308

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	483	100
סה"כ	483	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	481.61	100
סה"כ	481.61	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחידת דיור בלבד שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג. חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים. ד. מבנה עזר לאחסון, חומרי הגמר של המבנה זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5 (1)	3 (1)	1	3	12	6.21	3	45	132	637	96	0	72	469	483	308	מגורים ב'	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית-הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
(1) 5	308	מגורים ב'	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) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 3

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש כולל פתרון לחניה בקומה תת קרקעית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>א. שפכים - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</p> <p>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</p> <p>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.</p> <p>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').</p> <p>ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>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'לה 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.</p> <p>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>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.4</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת								
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
5	3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	1006	138	103	765	689	300	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	583	91	68	424	456	301	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	616	96	72	448	482	302	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	526	86	65	375	431	303	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	879	128	96	655	642	304	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	776	116	87	573	579	305	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	718	110	82	526	548	306	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	550	90	68	392	450	307	מגורים	ב'
5	3	5	3	3	1	(1) 3	3	36	587	96	72	419	482	308	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	804	120	90	594	600	309	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1038	142	107	789	711	310	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	452	80	60	312	400	311	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	452	80	60	312	400	312	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	709	111	83	515	554	313	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	452	80	60	312	400	314	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	880	131	99	650	657	315	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	840	125	94	621	627	316	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	806	120	90	596	602	317	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	551	90	68	393	452	318	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	648	106	80	462	531	319	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1109	158	119	832	792	320	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	391	69	52	270	346	321	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1039	142	107	790	712	322	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	534	92	69	373	460	323	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	770	120	90	560	602	324	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	806	120	90	596	602	325	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	6	40	806	123	92	591	616	326	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 6	18	50	3808	534	468	2806	1336	327	מגורים	ג'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1191	170	128	893	850	329	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1010	158	118	734	789	330	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	6	44	1041	152	114	775	760	332	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	488	82	62	344	410	333	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	488	82	62	344	410	334	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	714	117	88	509	585	335	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	476	80	60	336	400	336	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	36	480	83	62	335	413	337	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	698	109	82	507	545	338	מגורים	ב'
5	3	3	3	3	1	(1) 3	3	40	627	100	75	452	502	339	מגורים	ב'
3	3	3	3	3	1	(1) 6	18	50	3608	506	443	2659	1266	340	מגורים	ג'

מועד הפקה: 16:59 10/12/2017 - עמוד 19 מתוך 31 - מונה תדפיס הוראות: 33

מועד הפקה: 15:59 28/06/2020 - עמוד 15 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 3