

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0973743

הוספת זכויות ושינוי הוראות בניה גוש 8883 חלקה 4



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

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

על שטח התכנית חלות התכניות ק/3000/1 ו-ק/מק/3363 המאושרות.
התכנית עניינה:
קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
הוספת 145 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
העברת שטחי בניה בין כל הקומות.
קביעת מבנה להריסה



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

הוספת זכויות ושינוי הוראות בניה גוש 8883 חלקה 4

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0973743

שטח התכנית 1.2
0.724 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 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

קסם	מרחב תכנון מקומי
197773	קואורדינאטה X
668376	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות: כפר קאסם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר קאסם			

שכונה דרומית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8883	מוסדר	חלק		4

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/מק/ 3363	4/1

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/ 2 /4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנלייה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 3000 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 /1 ממשיכות לחול.	5172	2024	06/04/2003
ק/ מק/ 3363	החלפה		5352	868	22/12/2004



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד עאמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד עאמר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	17: 08 04/06/2021	מחמוד עאמר	30/05/2021	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
כן	זכויות בניה ק/3000/1מאשרות	20: 00 30/05/2021	מחמוד עאמר	30/05/2021	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי וחניה	16: 03 13/07/2021	מחמוד עאמר	30/06/2021		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	12: 45 06/07/2021	מחמוד עאמר	30/06/2021		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	נעמאן סרסור		סרסור נעמאן	כפר קאסם	א שוהדא) (1		03-9379607	03-9379607	mamdoh@013.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : ת.ד. 694, כתובת : ת.ד. 694.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נעמאן סרסור		סרסור נעמאן	כפר קאסם	א שוהדא) (1		03-9379607	03-9379607	mamdoh@013.net

(1) כתובת : ת.ד. 694.

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
	עורך ראשי	מתמוד עאמר	37914	עאמר מחמוד- הנדסה ואדריכלות	כפר קאסם	א שוהדא (1)		03-9379107	03-9370344	Mahmud_a@walla.co.il
	מודד	מזהר עיסא	809	משרד מדידות	כפר קאסם	אל אקצא (2)		03-9071446	03-9071446	madharisa@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 667.

(2) כתובת : ת.ד. 2049.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 12



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16א (1).
2. העברת שטחי בניה בין הקומות עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9.
3. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4.
4. קביעת מבנה להריסה עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	401	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	401
קו בנין עילי	מגורים ב'	401

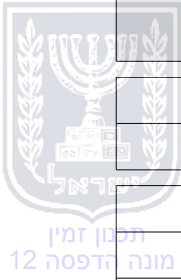
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	724	100
סה"כ	724	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	724	100
סה"כ	724	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים. חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים. מבנה עזר לאחסון, ובתנאי שגודלו של מבנה העזר אינו עולה על 20 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3 מ', חומרי הגמר של המבנה זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.
4.1.2	הוראות
א	אנטנות תותר הצבת אנטנה אחת לכל מבנה.
ב	בינוי ו/או פיתוח תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה במגרש.
ג	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג.
ד	גגות הגגות יהיו שטוחים או משופעים.
ה	חניה החניה תהיה בתחום המגרשים ובנוסף תתאפשר חנייה תת קרקעית בכל מגרשי המגורים לרבות מכפילי חנייה במרתפים והכל בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
ו	הריסות ופינויים סימון מהתשריט : להריסה א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובאישור המשדד להגנת הסביבה. ב. בכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזורי שצ"פ או באזורי שטחים פנויים אחרים. ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העירייה. ד. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני בעת הבניה.
ז	קווי בנין לא יוקם כל בנין במגרש בניה, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי	שרות
(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	(2) 4	(1) 15	8.29	6	50	1311	72	145	145	949	724	401	מגורים ב'



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 3		מגורים ב'
	401	

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) ועליה לגג.

(2) 4 קומות מעל קומת עמודים.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש כולל פתרון לתניה בקומה תת קרקעית.</p>
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. שפכים :</p> <p>- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות 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>- תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.</p> <p>ב. איכות הסביבה :</p> <p>- כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ג. ניקוז :</p> <p>- יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. היתר בניה יוצא לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. תברואה :</p> <p>- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין :</p> <p>- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>
<p>6.3</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4 / 2- תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תגבר על תכנית זו ולא תוכן כל תכנית מפורטת או יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית מפורטת על פי תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א. לא יעלה הגובה המרבי על הגובה המוחלט (גובה במטרים מעל פני הים כמשמעו בפקודת המדידות) של + 190 מ'.</p> <p>תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים היינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>



6.4	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	מתן היתר בניה וממוש זכויות הבניה בתא שטח בו מצוין מבנה/גדר המסומן בתשריט התכנית להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר בפועל.

6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	התכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.
--	------------------------------------------------





17. לוח זכויות והוראות בניה לתוכנית מס'ק/מק/3363

מס' יחידות דיור	מספר קומות	גובה בנין (מ')	זכויות בניה						תכסית לא כולל שטחי שרות %		מס' בנינים במגרש	רוחב חזית מינימלי (מ')	גודל מגרש מינימלי (מ'ר)	שטח בתוכנית (מ'ר)	צבע	יעוד האזור	
			סה"כ %		תת קרקעי		על קרקעי		לכל הקומות	לקומה							
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
6	2	12	3	לפי ק/3000/1	111%	לפי ק/3000/1	לפי ק/3000/1	לפי ק/3000/1	111%	111%	37%	1	לפי תשריט	724	724	צהוב	מגורים ג'

הערות:

1. קווי בנין למבנים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים.
2. תוספת בניה בעתיד למבנה הקיים תהיה בהתאם לקונטור הבנין הקיים ו/או לפי הוראות לעיל.
3. בנית מבנה חדש במגרש במקום המבנה הקיים תהיה בקווי בנין של 3 מ'.



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

תכנית 4/3000 ק

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)	מרזף	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 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 ייחשבו כמרווחי צד.