

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0146662

הוספת זכויות ושינוי הוראות בניה גוש 8869 חלקה 139



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 חלה תכנית ק/1/3000 המאושרת .
התכנית עניינה :
קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
העברת שטחי בניה בין כל הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות ושינוי הוראות בניה גוש 8869 חלקה 139

שם התכנית 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

מספר התכנית 451-0146662

0.580 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (א4) , 62 א (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
198091	קואורדינאטה X
669351	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלסולטני

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
			כפר קאסם

שכונה רחוב אלסולטני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8869	מוסדר	חלק	139	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
139	ק/3000 / 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	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

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	13: 07 09/06/2021	מחמוד עאמר	05/06/2021	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	15: 08 02/09/2021	מחמוד עאמר	05/06/2021		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	ע.אלסלאם עיסא		עיסא ע.אלסלאם	כפר קאסם (1)	א שוהדא)		03-9379607	03-9379607	Mahmud_a@walla.co.il
	פרטי	ראפת עיסא		עיסא ראפת	כפר קאסם (1)	א שוהדא)		03-9379607	03-9379607	Mahmud_a@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ע.אלסלאם עיסא		עיסא ע.אלסלאם	כפר קאסם (1)	א שוהדא)		03-9379607	03-9379607	Mahmud_a@walla.co.il
פרטי	ראפת עיסא		עיסא ראפת	כפר קאסם (1)	א שוהדא)		03-9379607	03-9379607	Mahmud_a@walla.co.il

(1) כתובת : 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
	עורך ראשי	מחמוד עאמר	37914	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		03-9071446	03-9071446	madharisa@g mail.com

(1) כתובת: כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניין קיים	בניין או מבנה שנבנו לפני מועד המדידה המהווה רקע לתשריט, ואשר מופיעים במפת המדידה.
בעל הנכס	בעלי הזכויות במקרקעין.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם.
המהנדס	מהנדס הועדה המקומית.

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

- הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16א(2).
- העברת שטחי בניה בין הקומות עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9.
- קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.
- תוספת קומה עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4א.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	139



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	580	100
סה"כ	580	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	580	100
סה"כ	580	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
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.	
הוראות	4.1.2
אנטנות	א
תותר הצבת אנטנה אחת לכל מבנה.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
תכנית פיתוח ועיצוב מפורטת תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה במגרש.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	ג
הגובה המרבי למבנים בכל האזורים יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג.	
גגות	ד
הגגות יהיו שטוחים או משופעים.	
חניה	ה
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.	
קווי בנין	ו
לא יוקם כל בנין במגרש בניה, אלא בהתאם לקווי הבניה שנקבעו בתכנית זו.	



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						
(2) 3	1	4	(1) 12	5.17	3	50	154.66	897	58	116	116	607	580	139	מגורים	מגורים ב'	



צידדי-תכנון זמין
שמאלית-הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
3	139	מגורים	מגורים ב'	3	3 (2)

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) ועליית גג.

(2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1 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>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>א. שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות 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. - תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו. <p>ב. איכות הסביבה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>ג. ניקוז:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>ד. תברואה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים. <p>ה. פסולת בניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970. 	<p>6.2</p>
<p>6.3 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>	<p>6.3</p>

6.4 היטל השבחה	6.4
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

.7 ביצוע התכנית	7.1
------------------------	------------

7.1 שלבי ביצוע	7.2
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף
-------------------------	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
 תכנית 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)	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 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	שרותי 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-רגולרית, 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.