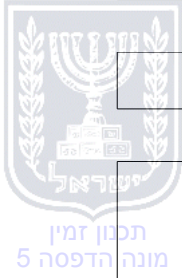


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0984278

שינוי הוראות בניה - מגרש 405



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

התכנית עניינה :

- אישור קווי בניין לבניה קיימת בהתאם למצב הקיים.
- תוספת 160 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
- תוספת 240 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה.
- אשור 6 קומות מעל קומת מסחר במקום 3 קומות מעל קומת מסחר.
- תוספת 6 יחידות דיור.
- הגדלת תכסית הבניה ל- 55%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 405

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

451-0984278

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.800 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | קסם    |
| קואורדינאטה X    | 198348 |
| קואורדינאטה Y    | 668066 |

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה דרומית בתחום תכנית ק/262

**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           |                     | 23, 42            |

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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>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, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנגלייה 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                  |                |                   | מוסטפא עיסא |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | מוסטפא עיסא |             | 1                 | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  |                | 02: 36 23/02/2022 | מוסטפא עיסא | 04/12/2021  | 1                 |          | מחייב | זכויות בניה מאושרות |
| לא                  |                | 02: 11 23/02/2022 | מוסטפא עיסא | 04/12/2021  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | בינוי               |
| לא                  |                | 02: 15 23/02/2022 | גלאל מנסור  | 31/10/2021  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | חניה                |
| לא                  |                | 13: 41 04/06/2021 | מוסטפא עיסא | 04/06/2021  | 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/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-------------|-------|
|                | פרטי | סרחאן פריגי |               |          | כפר קאסם | (1)  |     | 053-5554394 | 053-5554394 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1066, כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי | סרחאן פריגי |               |          | כפר קאסם | (1)  |     | 053-5554394 | 053-5554394 |       |

(1) כתובת: ת.ד. 1066, כפר קאסם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר           | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב               | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|--------------------------|-------------|-------------|---------------|----------|----------|--------------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| מהנדס<br>בניין           | עורך ראשי   | מוסטפא עיסא | 35733         |          | כפר קאסם | (1)                |     | 03-9370791 | 03-9370791 | mostaphaisa@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך            | מודד        | מוחמד בדיר  | 708           |          | כפר קאסם | חאלד בן אל<br>וליד | 60  | 03-9370696 | 03-9370696 | mohra@barak.net.il    |
| מהנדס<br>תחבורה<br>מומחה | יועץ תחבורה | גלאל מנסור  | 23534         |          | טירה     | (2)                |     | 03-7936637 | 03-7936638 | jlmansoor54@gmail.com |

(1) כתובת: רח' אבן חלדון 12.

(2) כתובת: טירה ת"ד 444.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 הוראות בניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.
3. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. הוספת קומות למבנה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. הגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
6. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

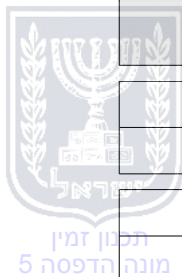
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 405     |

| סימון בתשריט            | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|-----------|----------------|
| חזית מסחרית             | מגורים ב' | 405            |
| קו בנין עילי            | מגורים ב' | 405            |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ב' | 405            |



#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר                |     |        |
|--------------------------|-----|--------|
| יעוד                     | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ב' עם חזית מסחרית | 800 | 100    |
| סה"כ                     | 800 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 797.98    | 100          |
| סה"כ      | 797.98    | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | א. מגורים ב. מסחר . ג. 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. |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>לא יהיה במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.  |



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

| קו בנין (מטר) |            |           | מספר קומות         |                   | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית % מתא שטח | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |                    |       |                   | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד      |               |
|---------------|------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|---------|-------|-----------|---------------|
| אחורי         | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                                    |           |                 |                       | סה"כ שטחי בניה  | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |       |           | גודל מגרש כלי |
|               |            |           |                    |                   |                                    |           |                 |                       |                 | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי           |         |       |           |               |
| (2) 3         | (2) 3      | (2) 5     | 1                  | 6 (1)             | 23                                 | 12        | 55              | 178                   | 1422            | 400                | 0     | 120               | 902             | 800     | 405   | מגורים ב' | מגורים ב'     |
|               |            |           |                    | 1                 | 4                                  |           |                 | 20                    | 160             |                    |       | 40                | 120             | 800     | 405   | מסחר      | מגורים ב'     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |
|------------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי<br>5 (2)    | 405     | מגורים ב' | מגורים ב' |
|                  | 405     | 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל קומת מסחר.

(2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

- פתרון החניה יהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה.  
- התנאי למתן היתרי הבניה ליחידות המגורים המתווספות בתחום התכנית הוא בניית מרתף החניה בפועל.

**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****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 מסמכי 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.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית 451-0222273**

**תכנית מס' 451-0984278 – שינוי הוראות בניה – מגרש 405**

| אחורי | צידי | קווי בניין קדמי | מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ | שטחי בניה באחוזים משטח המגרש |                | מס' יח"ד מירבי במגרש | מס' מגרש | גודל מגרש במ"ר | ייעוד קרקע |           |
|-------|------|-----------------|-------------------------------|-------------------|------|------------------------------|----------------|----------------------|----------|----------------|------------|-----------|
|       |      |                 |                               |                   |      | שטחי שירות במ"ר              | שטח עיקרי במ"ר |                      |          |                |            |           |
|       |      |                 |                               |                   |      | תת קרקעי                     | עילי (סה"כ)    |                      |          |                |            |           |
| 3     | 3    | 3               | 1                             | 3                 | 1022 | 160                          | 120            | 742                  | 6        | 405            | 800        | מגורים ב' |
|       |      |                 | 1                             | 1                 | 160  |                              | 40             | 120                  |          | 405            | 800        | מסחר      |

