

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-1114800

הוספת שימוש למסחר ושינוי הוראות בניה

מרכז

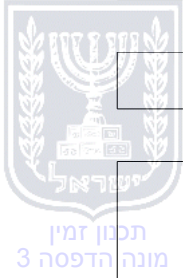
מחוז

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 עיניינה :

- הוספת שימוש למסחר על ידי המרת שטחי בניה ממגורים למסחר
- שינוי בקווי בניין
- הוספת קומה
- שטחי בניה עיקריים
- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים
- העברת שטחי בניה בין הקומות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

ף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

מספר התכנית 451-1114800

1.2 שטח התכנית 0.974 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

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	196734
קואורדינאטה Y	670075

### 1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית בצפון מערב תכנית תמל/1078

### 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 שכונה מערבית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8872	מוסדר	חלק		63-65, 72

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
תמל/1078	1222

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4. הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	0			
תמל/ 1078	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1078 ממשיכות לחול.	0			
451-0988543	החלפה		0			



## 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		13: 51 26/07/2022	אחסאן בדיר	26/07/2022	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		01: 53 29/06/2022	אחסאן בדיר	29/06/2022	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	מוחמד ראשד בדיר (1)			כפר קאסם			03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il
	פרטי	חאלד עלי עיסא (2)			כפר קאסם			050-9370494	050-9370494	khalid.essa8970@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד 60.  
 (2) כתובת: ת.ד. 1948, כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד ראשד בדיר			כפר קאסם	(1)		03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il
פרטי	חאלד עלי עיסא			כפר קאסם	(2)		050-9370494	050-9370494	khalid.essa8970@gmail.com

- (1) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד 60.  
 (2) כתובת: ת.ד. 1948, כפר קאסם.

**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	(2)		03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

- (1) כתובת: רח' אלקודס 10.  
(2) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד 60.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



## 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

הוספת שימוש למסחר, הופסת שטחי בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. המרת שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים למסחר בקומת קרקע עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.
2. תוספת שטחי בנייה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16) (1) לחוק.
3. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.
4. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. הוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) 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'	1222

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1222
קו בנין עילי	מגורים ב'	1222

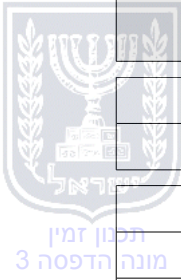
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	974	100
סה"כ	974	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	974.47	100
סה"כ	974.47	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים. ג. מסחר ומלאכה. ד. שטחי שירות. ה. חניה
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	1	3 (2)	15	10.26	10	60	189	1845	700 (1)	0	150	995	974	1222	מגורים ב'	מגורים ב'
		0	1	5.5				23	225	0	0	25	200	974	1222	מסחר	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית-הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
112	4 (3)	3	1222	מגורים ב'	מגורים ב'
			1222	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) לצורך חניה למגורים ומסחר.
- (2) מעל קומת מסחר בחלק הדרומי.
- (3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובקומת מרתף.

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.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

**נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית 451-0988543**  
**תכנית מס' 451-1114800 – הוספת שימוש למסחר ושינוי הוראות בניה**



מ"רפסות – בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קווי בניין				מספר קומות		גובה מירבי מטר	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש			מס' יח"ד מירבי במגרש	מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרע	
	קדמי	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	מתחת ה לכניס ה קובע ת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ	שטחי שירות במ"ר						שטח עיקרי במ"ר
									תת קרע	עילי (סה"כ)					
112	5	3	3	3	1	3	9.50	1645	470	175	1000	8	1222	974	מגורים ב'

