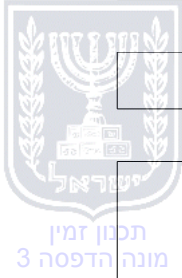


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1119445

הוספת שימוש למסחר ושינוי הוראות בניה - מגרש 123/3



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 ניווד 104 מ"ר שטחי בניה עיקריים ממגורים לשימוש מסחרי.
- הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים
- הוספת 197 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה
- הוספת יחידת דיור
- העברת שטחי בניה בין הקומות והגדלת תכסית הבניה
- שינוי בקווי בניין
- קביעת מבנים וגדרות להריסה



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

הוספת שימוש למסחר ושינוי הוראות בניה - מגרש 123/3

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 451-1119445

1.2 שטח התכנית 0.720 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) (9), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (19)

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	197025
קואורדינאטה Y	669584

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשכונה מערבית ליד כיכר "אנס"

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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	מוסדר	חלק		27, 118, 123

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/3000 / 1	123/3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנגלי"ה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	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			כמאל בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		כמאל בדיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 37 26/07/2022	כמאל בדיר	26/07/2022	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		00: 52 31/07/2022	כמאל בדיר	31/07/2022	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	רפעת מחמוד עאמר (1)			כפר קאסם			050-3078695	050-3078695	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 95, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפעת מחמוד עאמר			כפר קאסם (1)			050-3078695	050-3078695	

(1) כתובת: ת.ד. 95, כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	כמאל בדיר	38934		כפר קאסם	א- סולטאני)		03-9370403	03-9370403	kamal077@w alla.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(2)		03-9370696	03-9370696	mahra@bara k.net.il

(1) כתובת: ת"ד 2735.

(2) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד 60.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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, שינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש למסחר וניוד שטח עיקרי ממגורים לשימוש מסחרי עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.

2. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.

3. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.

4. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל ושינוי תכנית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

5. הוספת יחידת דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

6. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

7. קביעת מבנים להריסה עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3
שטח ציבורי פתוח	500
דרך מאושרת	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	3
להריסה	דרך מאושרת	400
להריסה	מגורים ב'	3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	434	60.28
דרך מאושרת	238	33.06
שטח ציבורי פתוח	48	6.67
סה"כ	720	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	237.9	33.23
מגורים ב'	430.25	60.09
שטח ציבורי פתוח	47.88	6.69
סה"כ	716.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מסחר ג. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש. ג. מלאכות ד. מרתף חניה. ה. שטחי שירות שיהיו חלק מהמבנה העיקרי. ו. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. שטחים פתוחים לפעילויות ציבוריות. ב. מתקני תשתיות. ג. חניה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	נתיבי נסיעה, חניה, גינון, תמרורים ומתקני שילוט ותאורה
4.3.2	הוראות



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						גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3 (2)	3 (2)	1	4 (1)	17	9.21	4	60	176	765	240	0	75	450	434	3	מגורים ב'	מגורים ב'
			1	3.5					116	0	0	12	104	434	3	מסחר	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		
				קדמי	אחורי
3 (2)	3	מגורים ב'	מגורים ב'	3 (2)	3 (2)
	3	מסחר	מגורים ב'		

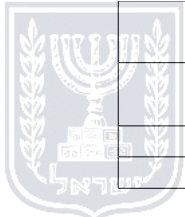
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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) כולל מסחר בקומת קרקע בחזית המגרש.

(2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום המגרש וקומה תת קרקעית.
6.2	איכות הסביבה	<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>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>
6.3	הריסות ופינויים	תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתשריט

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 ק/3000/1

תכנית מס' 451-1119445 - הוספת שימוש למסחר ושינוי הוראות בניה - מגרש 123/3

אחורי	צידי	קווי בניין (2) קדמי	גובה מירבי (1)		סה"כ	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				מס' יח"ד מירבי במגרש	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרקע
			מטר	בקומה		שטחי שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר				
						תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרתף (3)	עילי			
3	3	3	13	3 + קומה מפולסת	634	43	87	87	417	1 לקומה סה"כ 3 יח"ד בכל הקומות	434	מגורים ג'

1. הערות: גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
2. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
3. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל 50- מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.