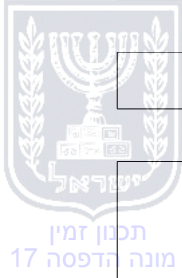


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0881847

שינוי הוראות בניה - מגרש 4134



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

04/07/2022

להפקיד את התכנית

22/03/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 4134 נוצר כתוצאה מאיחוד מגרשים 413 ו-414 בהסכמת הבעלים במסגרת תשריט איחוד חמ/802 שאושר על ידי הועדה המקומית בשלב מוקדם יותר.

התכנית עיניינה:

תוספת שטח עיקרי למגורים ומסחר

תוספת שטחי שירות מעל לקרקע ושטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות חניה

תוספת יחידות דיור

שינוי בקו בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

שינוי הוראות בניה - מגרש 4134

451-0881847

מספר התכנית

0.931 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	198394
קואורדינאטה Y	668073

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם על כביש הטבעת הדרומי בתכנית 451-0222273

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		38, 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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
451-0222273	413 - 414

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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 המנגלייה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
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
לא		22: 21 25/02/2023	חוסאם מגאדלה	15/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		22: 22 25/02/2023	עאדל בשארה	18/01/2023	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		06: 10 07/04/2022	מוסטפא עיסא	15/03/2022	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה קסם	כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם	10	03-9370241	03-9370242	vmkessem @kessem03 .co.il
	פרטי	נעים חמדאן עאמר (2)			כפר קאסם			050-5501842	050-5501842	
	פרטי	עאדל ג'ימאל פריגי (2)			כפר קאסם			050-5674411	050-5674411	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2583.

(2) כתובת: רח' עומר בן אלחטאב כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נעים חמדאן עאמר			כפר קאסם	(1)		050-5501842	050-5501842	
פרטי	עאדל ג'ימאל פריגי			כפר קאסם	(1)		050-5674411	050-5674411	

(1) כתובת: רח' עומר בן אלחטאב כפר קאסם.

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	מוסטפא עיסא	35733		כפר קאסם	א- סולטאני) (1)		03-9370751	03-9370751	mostaphaisa @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד	60	03-9370696	03-9370696	mohra@bara k.net.il
מהנדס תחבורה מומחה	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670		טירה	(2)		09-7937186	09-7937186	bte_eng@bez egint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	חוסאם מגאדלה	023424153		באקה אל גרבייה	(3)		050-3725828		majadla100@ gmail.com

(1) כתובת: רחי אבן חילדון 1 - כפר קאסם.

(2) כתובת: טירה, ת.ד. 1416.

(3) כתובת: רחוב ראשי, באקה אלגרבייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

תוספת זכויות ושימושים במגרש למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בניה עיקריים לשימוש מגורים מסחר ומשרדים
2. הוספת שטחי שירות עיליים ותת קרקעיים.
3. הוספת קומות ותוספת יחידות דיור.
4. שינוי בקווי בניה.
5. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

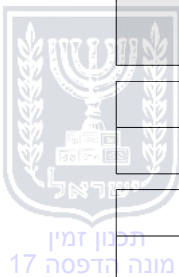
יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		4134
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	4134
להריסה	מגורים ג'	4134

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים עם חזית מסחרית	931	100
סה"כ	931	100

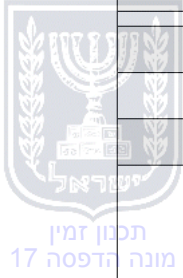
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	930.61	100
סה"כ	930.61	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. מסחר ג. משרדים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי שימושי המסחר והמשרדים לא יהוו מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב).



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 (4)	3 (3)	2	6	29	18 (2)	55	449	4180	1080 (1)	0	760	2340	931	4134	מגורים ג'	מגורים ג'
		1	1				83	777	382 (7)		95	300	931	4134	מסחר	מגורים ג'
		1	1				76	710	400 (7)		50	260	931	4134	משרדים	מגורים ג'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
3 (6)	4134	מגורים ג'	מגורים ג'
	4134	מסחר	מגורים ג'
	4134	משרדים	מגורים ג'

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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) כ- 180 מ"ר עבור מחסנים דירתיים והשאר לפתרונות חניה.

(2) מתוכם 4 יחידות דיור בשטח עד 80 מ"ר.

(3) קו בניין מזרחי.

(4) קו בניין מערבי.

(5) קו בניין צפוני.

(6) קו בניין דרומי.

(7) לפתרונות חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- פתרון החניה יהיה בתחום המגרש בקומות תת קרקעיות בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה.

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.
 - תנאי בהיתר הבנייה הצגת 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. ניקוז : יוותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה.