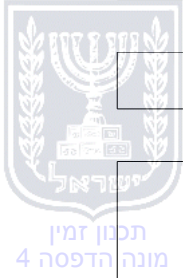


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-1078252

שינוי הוראות בניה - מגרש 14/2



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 :

- אישור קווי בניין למבמנה הקיים בהתאם למצב הקיים ובהתאם לקווי בניין בתשריט מצב מוצע
- הוספת 132 מ"ר שטחי בניה עיקריים
- הוספת 184 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה
- הגדלת תכסית הבניה ל- 62%
- הוספת קומה, סה"כ 4 קומות
- הוספת יחידת דיור, סה"כ 7 יח"ד במגרש
- קביעת גדרות ומחסן להריסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 14/2

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 451-1078252

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 0.659 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4 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) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 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**

| מרחב תכנון מקומי | קסם    |
|------------------|--------|
| קואורדינאטה X    | 198672 |
| קואורדינאטה Y    | 668769 |

**1.5.2 תיאור מקום**

**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 מזרחית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8881     | מוסדר   | חלק           |                     | 14                |

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  | 14/2             |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 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           |
| 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                  |                |                   | אחסאן בדיר |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אחסאן בדיר |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  |                | 12: 29 01/04/2023 | אחסאן בדיר | 28/03/2023  | 1                   |          | מחייב | זכויות בניה מאושרות |
| לא                  |                | 01: 27 20/03/2023 | אחסאן בדיר | 18/03/2023  | 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 | מוסא ווראסנה (1) |               |          | כפר קאסם |      |     | 050-5508347 | 050-5508347 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|--------------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי | מוסא ווראסנה |               |          | כפר קאסם (1) |      |     | 050-5508347 | 050-5508347 |       |

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>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<br>מוסמך  | מודד      | מועאד בדיר | 1426          |          | כפר קאסם | (2)  |     | 03-5074901 | 03-5074901 | badiermoad@gmail.com |

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: ת.ד. 23, כפר קאסם.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 בחוק 62א (א) (16) (א) (1).

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

3. הוספת יחידת דיור עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (8)

4. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל והגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף בחוק 62א

(א) (9).

5. שינוי בגובה הבנייה עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (4).

6. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (4).

7. קביעת גדרות ומסחן להריסה עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (19)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד         | תאי שטח   |                |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ג'    | 2         |                |
| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| להריסה       | מגורים ג' | 2              |
| קו בנין עילי | מגורים ג' | 2              |

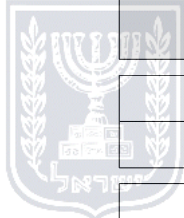
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד           | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-----|--------|
| אזור מגורים ג' | 659 | 100    |
| סה"כ           | 659 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 659.82    | 100          |
| סה"כ      | 659.82    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |               |
|-------|---------------|
| 4.1   | מגורים ג'     |
| 4.1.1 | שימושים       |
|       | דירות למגורים |
| 4.1.2 | הוראות        |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות      |                 | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                 |                      |                       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                       |           |
|------------------|-----------------|-----------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-------|------|-----------------------|-----------|
|                  | מזרחי-<br>צפוני | מערבי-<br>דרומי |   |                         |              |                         |                                | מעל הכניסה<br>הקובעת |                 | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                       |         |       |      | גודל<br>מגרש<br>מוחלט |           |
|                  |                 |                 |   |                         |              |                         |                                | מזרחי-<br>צפוני      | מערבי-<br>דרומי |                      | שרות                  |                       |         |       |      |                       | עיקרי     |
| (3) 3            | (3) 3           | 1               | (2) 4   | 16                      | 10.62        | 7                       | 62                             | 209                  | 1377            | (1) 250              | 0                     | 132                   | 995     | 659   | 2    | מגורים ג'             | מגורים ג' |



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית-הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |
|------------------|---------|-----------|-----------|
|                  |         |           |           |
| 3 (3)            | 2       | מגורים ג' | מגורים ג' |
|                  |         |           |           |

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 פתרונות חניה.
- (2) ועליית גג.
- (3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.

**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.

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

תוך 5 שנים מיום אישורה.

**נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית ק/3000/1**

**תכנית מס' 451-1078252 - שינוי הוראות בניה – מגרש 14/2**

| אחורי | צידי | קווי בניין (2)<br>קדמי | גובה מירבי (1)  |       | סה"כ | שטחי בניה באחוזים משטח המגרש |             |                |      | מס' יח"ד מירבי במגרש           | מספר מגרש | גודל מגרש במ"ר | ייעוד קרקע |
|-------|------|------------------------|-----------------|-------|------|------------------------------|-------------|----------------|------|--------------------------------|-----------|----------------|------------|
|       |      |                        | מטר             | בקומה |      | שטחי שירות במ"ר              |             | שטח עיקרי במ"ר |      |                                |           |                |            |
|       |      |                        |                 |       |      | תת קרקעי                     | עילי (סה"כ) | מרתף (3)       | עילי |                                |           |                |            |
| 4     | 3    | 3                      | 3 + קומה מפולשת | 13    | 1051 | 66                           | 132         | 132            | 731  | 2 לקומה סה"כ 6 יח"ד בכל הקומות | 14/2      | 659            | מגורים ג'  |

- הערות:
1. 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.