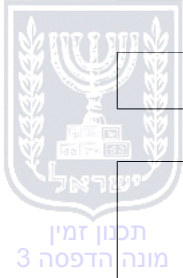


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1199538

שינוי הוראות בניה - מגרש 1112



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 עניינה אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים ותוספת 191 מ"ר שטחי בניה עיקריים למסחר ומשרדים



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי הוראות בניה - מגרש 1112	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	196530
קואורדינאטה Y	668885

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על מגרשים בתחום תחנת דלק קסם

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 מתחם תחנת דלק קסם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8868	מוסדר	חלק		111

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
451-0733147	1111 - 1112

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
16/03/2021		4320	9482	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0733147 ממשיכות לחול.	שינוי	451-0733147



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		00: 54 01/05/2023	מוסטפא עיסא	01/05/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		23: 36 27/04/2023	מוסטפא עיסא	25/04/2023	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוראד סרסור (1)			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		050-2244133	050-2244133	
	פרטי	מחמוד סרסור (1)			כפר קאסם	עומר בן אל חטאב		050-9370910	050-9370910	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3069 כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אכרם פריגי			כפר קאסם	א שוהדא) (1		054-4595654	03-9370512	
פרטי	מוחמד פריגי			כפר קאסם	א שוהדא) (1		03-9370512	03-9370512	

(1) כתובת: ת.ד. 312 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	(1)		03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד		03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.



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

שינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
2. הגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
3. שינוי בקווי בניין 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
תחנת תדלוק	1111
מסחר ומשרדים	1112

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ומשרדים	1112
זיקת הנאה למעבר ברכב	תחנת תדלוק	1111
להריסה	מסחר ומשרדים	1112
להריסה	תחנת תדלוק	1111
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	1112
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	1112

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	953	36.75
תחנת תדלוק	1,640	63.25
סה"כ	2,593	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	953.47	36.80
תחנת תדלוק	1,637.65	63.20
סה"כ	2,591.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
	תחנת תדלוק
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	א. מסעדות, בתי קפה ומזנונים. ב. משרדים ושירותי משרד. ג. שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים. ד. רשת מזון מהיר, חנות לממכר מזון. ה. שטחי שירות
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% 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					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 0	0	1	5	66	84	799	250	0	140	409	953	1112	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 0	1	(3) 2	(2) 16	70	190	1812	600	0	290	922	953	1112	משרדים	מסחר ומשרדים
															1111	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

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

הוראות טבלה 5:

א. הבניה בתת הקרקע תותר בקו בנין 0

ב. זכויות בניה בתא שטח 1111 בהתאם לקיים עפ"י תכנית ק/מק/3401

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כמסומן בתשריט.
- (2) כולל קומה מסחרית.
- (3) מעל קומה מסחרית.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה בתחום תא שטח 1112 תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה באמצעות זכות המעבר בתחום תא שטח 1111 המיועד לתחנת התדלוק.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב :</p> <ul style="list-style-type: none"> - איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום. - תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. - תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות חיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום. - יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. - לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. - הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. - כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום. תנאים להיתר בנייה : - חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב. <p>ניקוז :</p> <ul style="list-style-type: none"> - יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. - נגר עילי : תהיה השהייה לצורך חלחול בתחומי המגרש, בהתאם לתמ"א 4/ב/34 . 15% מהמגרש יהיו פנויים מבניה עילית ותת קרקעית לצורך חלחול. עודפי הנגר יופנו לשטחי הציבור הפתוחים. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית מים : - אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים למבנים לאורך, או מתחת כל דרך, או בכל חלקה ללא אישור הוועדה המקומית או הרשות המקומית. תנאים להיתר בנייה : - גמר ביצוע קו אספקת מי שתייה למתחמים ממערכת חב' "מקורות". <p>תברואה :</p>

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	- בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

6.4	זיקת הנאה
	לא תותר כל בניה לרבות בניית גדרות בתחום זיקת הנאה שתשמש כניסה לתחנת הדלק ומעבר לכלי רכב לכניסה וליציאה לחניה תת קרקעית בתא שטח 1112.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.
--	---



נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית 451-0733147 תכנית מס' 451-1199538 – שינוי הוראות בניה – מגרש 1112

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	מגדל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי					שרות
5	3	(2) 3	(1) 0	0	1	5	55	77	735	250	0	140	345	953	1112	מסחר ומשרדים
5	3	(2) 3	(1) 0	1	(4) 2	(3) 16	55	177	1685	600	0	290	795	953	1112	מסחר ומשרדים
															1111	תחנת תדלוק

הערה ברמת הטבלה:

הבניה בתת הקרקע תותר בקו בנין 0.
זכויות בניה בתא שטח 1111 עפ"י תכנית ק/מק/3401.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה

- (1) צידי מזרחי.
- (2) צידי מערבי.
- (3) כולל קומה מסחרית.
- (4) מעל קומה מסחרית.