

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-1217462

שינוי הוראות בניה - מגרש 159



מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית

מרכז

קסם

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 87 מ"ר שטחי בניה עיקריים
- העברת 126 מ"ר שטחי בניה עיקריים מתחת לקרקע אל הקומות מעל לקרקע
- הוספת 351 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה
- הוספת 4 יחידות דיור, סה"כ 8 יחידות דיור במגרש
- שינוי בקווי בניין



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 159

שם התכנית

ומספר התכנית

451-1217462

מספר התכנית

0.485 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

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 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	199308
קואורדינאטה Y	668619

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית בתחום תכנית 451-0115253 בשכונה מזרחית הידועה בישוב בשכונת "אלדוואיה"

**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 מזרחית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8884	מוסדר	חלק		7, 10-11

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
451-0115253	159

**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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 2 /4
31/07/2018		10161	7896		החלפה	451-0111708
07/07/2020		7045	8967		החלפה	451-0115253



## 1.7 מסמכי התכנית

## 1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אחסאן בדיר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אחסאן בדיר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

## 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע			1	03/05/2023	אחסאן בדיר	23: 51 03/05/2023	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	03/05/2023	אחסאן בדיר	23: 34 03/05/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	סאיד עיסא (1)			כפר קאסם			054-4817593	054-4817593	soltanyceramic@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' סולטאני, כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאיד עיסא			כפר קאסם (1)			054-4817593	054-4817593	soltanyceramic@yahoocom

(1) כתובת: רח' סולטאני, 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	103344		כפר קאסם	אל קודס (1)	10	03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	(2)		03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 2922.

(2) כתובת: רח' סולטאני 12.

**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 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.

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

3. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

4. הגדלת תכסית הבניה והעברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

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

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'	159

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	159
קו בנין עילי	מגורים ג'	159

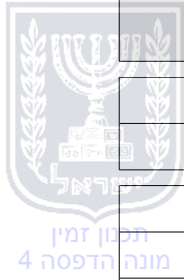
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית	485	100
סה"כ	485	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	485	100
סה"כ	485	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים. 2. מסחר, חנויות, עסקים קטנים כגון מספרות ובתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.	



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 (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						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידוי- שמאלי 3	צידוי- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת (2) 1	מעל הכניסה הקובעת 4	14	16.49	8	50	268	1301	0	116	834	485	159	מגורים ג'	מגורים ג'
			1	4					102		29	(4) 73	485	159	מסחר	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	קדמי			
5 (3)	3		159	מגורים ג'	מגורים ג'
			159	מסחר	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 חניה למגורים ומסחר.

(2) לצורך חניה.

(3) או כמסומן בתשריט.

(4) מסחר בקומת קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובקומת מרתף בהתאם לתקן חניה.

**6.1.2 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 למתן תוקף



**נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית 451-0115253**

**תכנית מס' 451-1217462 – שינוי הוראות בניה – מגרש 159**

קדמי	אחורי	קווי בניין		מספר קומות		גובה מירבי מטר	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				מס' יח"ד מירבי במגרש	מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרקע	
		צידו - שמלי	צידו - ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ	שטחי שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר					
									תת קרקעי	עילי	תת קרקעי					עילי
5	3	3	3	1	4 קומות מעל קומת מסחר	18	38	912	49	116	126	621	4	159	485	מגורים ג'
					1			102			29	73 בקומת קרקע		159	485	מסחר