

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 451-1265495**

**שינוי הוראות בניה - מגרש 554**

**מרכז**

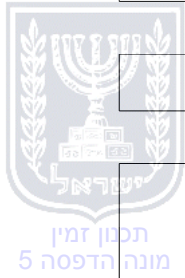
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי קסם**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מוצעת זו בתחום תכנית ק/262 שאושרה לתוקף על ידי הועדה המחוזית 28/11/2013. (מדובר במגרש 552 עפ"י ק/262).

התכנית עיניינה :

- הוספת 433 מ"ר שטחי בניה מעל לקרקע.
- הוספת 320 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה למגורים ומסחר
- הוספת 3 יחידות דיור
- ניווד 60 מ"ר שטח עיקרי משימוש מגורים לשימוש מסחרי.
- הוספת 2 קומות
- הגדלת תכסית הבניה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מועד הפקה: 03/12/2023 12:35 - עמוד 3 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 5

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | קסם    |
| קואורדינאטה X    | 197870 |
| קואורדינאטה Y    | 668072 |

**1.5.2 תיאור מקום**

מקום התכנית בשכונה הידועה בשכונת "אלשעב"

**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           |                     | 35                |

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 | 554              |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                                                                                                       | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תמא/ 4 / 2        | כפיפות  | 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 המנגל"ה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. | 4525               | 3620                    |     | 25/05/1997 |
| ק/ 262            | החלפה   |                                                                                                                                                                                 | 6706               | 1748                    |     | 28/11/2013 |
| 451-0222273       | החלפה   |                                                                                                                                                                                 | 7668               | 4093                    |     | 09/01/2018 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך           | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית       | מחייב |          |                     |             | אחסאן בדיר |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אחסאן בדיר |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | מחייב |          | 1                   | 03/10/2023  | אחסאן בדיר | 16: 43 25/11/2023 |                | כן                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   | 1                   | 17/09/2023  | אחסאן בדיר | 14: 53 17/09/2023 |                | לא                  |

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 | לוטפי סרסור (1) |            |          | כפר קאסם |      |     | 055-2229034 | 055-2229034 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 577 - כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|------|-------------|------------|----------|--------------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי | לוטפי סרסור |            |          | כפר קאסם (1) |      |     | 055-2229034 | 055-2229034 |       |

(1) כתובת: ת.ד. 577 - 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 | 24995      |          | כפר קאסם | אל קודס (1) |     | 03-9071468 | 03-9071468 | ehsanbd23@gmail.com  |
| מודד מוסמך  | מודד      | מועאד בדיר | 1426       |          | כפר קאסם | (2)         |     | 03-5074901 | 03-5074901 | badiermoad@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 2922 - כפר קאסם.

(2) כתובת: ת.ד. 23, כפר קאסם.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 עפ"י סעיף 62א(א)(13) לחוק.
2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.
3. ניווד שטח עיקרי ממגורים לשימוש מסחרי עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.
4. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
6. הוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
7. הגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

| יעוד           | תאי שטח | סימון בתשריט          |
|----------------|---------|-----------------------|
| מגורים ג'      | 554     | חזית מסחרית           |
| תאי שטח כפופים | 554     | קו בנין עילי          |
| יעוד           | 554     | קו בנין תחת/ תת קרקעי |

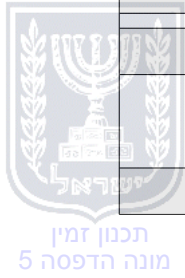
**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר               |     |        |
|-------------------------|-----|--------|
| יעוד                    | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ב עם חזית מסחרית | 501 | 100    |
| סה"כ                    | 501 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג' | 501       | 100          |
| סה"כ      | 501       | 100          |

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                 |
|-------|-------------------------------------------------|
| 4.1   | מגורים ג'                                       |
| 4.1.1 | שימושים                                         |
|       | מגורים ושימושים נלווים למגורים.<br>מסחר, משרדים |
| 4.1.2 | הוראות                                          |



## 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) | מספר<br>יח"ד            | תכנית<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 |                       |           |           |
|------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|---------|-------|------|-----------------------|-----------|-----------|
|                  |                 |                |                                                   |                         |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                       |         |       |      |                       |           |           |
|                  |                 |                |                                                   |                         |                         |                                |                      | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי                 |         |       |      | גודל<br>מגרש<br>מוחלט |           |           |
| 3                | ציד-י-<br>שמאלי | ציד-י-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת                          | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 17 (3)                  | 6                              | 65 (2)               | 266                   | 1334  | 420 (1)           | 0                     | 135     | 779   | 501  | 554                   | מגורים ג' | מגורים ג' |
|                  |                 |                |                                                   | 1                       | 4                       |                                |                      |                       | 160   |                   |                       | 25      | 135   | 501  | 554                   | מסחר      | מגורים ג' |



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |
|------------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי             |         |           |           |
| 5                | 554     | מגורים ג' | מגורים ג' |
|                  | 554     | 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) קומה תת קרקעית 83%.
- (3) כולל קומת מסחר.
- (4) מעל קומת מסחר.
- (5) לצורך פתרונות חניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ובקומת מרתף 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.

- 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/262 שאושרה ע"י הועדה המחוזית

## תכנית מס' 451-1265495 – שינוי הוראות בניה – מגרש 554

| קדמי | אחורי | קווי בניין      |                 | מספר קומות         |                   | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | סה"כ | שטחי בניה באחוזים משטח המגרש |           |                |           | מס' יח"ד מירבי במגרש | גודל מגרש במ"ר | מס' מגרש | ייעוד קרקע                 |
|------|-------|-----------------|-----------------|--------------------|-------------------|-------------------------|------|------------------------------|-----------|----------------|-----------|----------------------|----------------|----------|----------------------------|
|      |       | ציד י -<br>שמלי | ציד י -<br>ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                         |      | שטחי שירות במ"ר              |           | שטח עיקרי במ"ר |           |                      |                |          |                            |
|      |       |                 |                 |                    |                   |                         |      | תת קרקעי                     | עילי      | תת קרקעי       | עילי      |                      |                |          |                            |
| 3    | 3     | 3               | 3               | 1                  | 3 מעל קומת מסחר   | 40                      | 666  | 100 = 20%                    | 100 = 20% | --             | 466 = 93% | 3                    | 501            | 554      | מגורים ב' (552 עפ"י ק/262) |
|      |       |                 |                 |                    |                   |                         |      |                              |           | --             | 75 = 15%  | -                    | 501            |          | מסחר                       |

## נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית 451-0222273

## תכנית מס' 451-1265495 – שינוי הוראות בניה – מגרש 554

| ייעוד קרקע | גודל מגרש במ"ר | מס' מגרש | מס' יח"ד מירבי במגרש | שטחי בניה באחוזים משטח המגרש |                 |          | מספר קומות |                   | קווי בניין         |           |            |       |      |
|------------|----------------|----------|----------------------|------------------------------|-----------------|----------|------------|-------------------|--------------------|-----------|------------|-------|------|
|            |                |          |                      | שטח עיקרי במ"ר               | שטחי שירות במ"ר |          | סה"כ       | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי ימני | צידי שמאלי | אחורי | קדמי |
|            |                |          |                      |                              | עילי (סה"כ)     | תת קרקעי |            |                   |                    |           |            |       |      |
| מגורים ג'  | 501            | 554      | 3                    | 406                          | 75              | 100      | 581        | 3                 | 1                  | 3         | 3          | 3     | 5    |
| מסחר       |                |          |                      | מעל קומת מסחר                | 25              | 75       | 100        |                   |                    |           |            |       |      |