

## הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1279942

הארכה לדרך ושינוי הוראות בניה - חלקה 82

מרכז

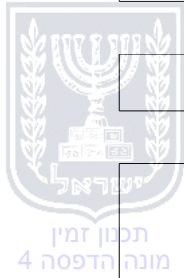
מחוז

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

התכנית עניינה:

- הארכה לדרך מאושרת לצורך גישה למגרש פנימי
- הוספת 700 מ"ר שטחי בניה
- ניווד 60 מ"ר משימוש מגורים למסחר
- קביעת קווי בניין
- הוספת 3 יחידות דיור
- הוספת קומה, סה"כ 5 קומות
- העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל ושינוי תכנית הבניה
- קביעת מבנים וגדרות להריסה
- הוספת 728 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|             |              |     |
|-------------|--------------|-----|
| שם התכנית   | שם התכנית    | 1.1 |
| מספר התכנית | ומספר התכנית |     |

מספר התכנית 451-1279942

1.740 דונם

שטח התכנית 1.2

|              |                   |     |
|--------------|-------------------|-----|
| סוג התכנית   | תכנית מתאר מקומית | 1.4 |
| סיווג התכנית |                   |     |

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 (15), 62 א (א) 62 (19), 62 א (א) 62 (2), 62 א (א) 62 (4), 62 א (א) 62 (8), 62 א (א) 62 (9), 62 א.א (א) 62 (13)ב

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 198363

קואורדינאטה Y 668845

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית גובלת בית קברות מצד מערב

**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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8879     | מוסדר   | חלק           |                     | 82-83             |

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    | 16/3, 16/2, 16/1 |

**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/ 3000 / 1       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 1 ממשיכות לחול.                                                                                             | 5172               | 2024                    |     | 06/04/2003 |



**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                   | 23/11/2023  | אחסאן בדיר | 01: 41 03/12/2023 |                | כן                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   | 1                   | 09/11/2023  | אחסאן בדיר | 09: 10 03/12/2023 |                | 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 | מדאח עיסא (1) |            |          | כפר קאסם |      |     | 054-6856470 | 054-6856470 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) 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 | מדאח עיסא |            |          | כפר קאסם (1) |      |     | 054-6856470 | 054-6856470 |       |

(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              |
|-------------|-----------|------------|------------|----------|--------------|-----------------|-----|------------|------------|--------------------|
| ה. בניין    | עורך ראשי | אחסאן בדיר | 24995      |          | כפר קאסם (1) |                 |     | 03-9071468 | 03-9071468 | ehsanb2@walla.com  |
| מודד מוסמך  | מודד      | מוחמד בדיר | 708        |          | כפר קאסם     | חאלד בן אל וליד | 60  | 03-9370696 | 03-9370696 | mohra@barak.net.il |

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

הארכה לדרך ושינוי הוראות בניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הארכה לדרך מאושרת לצורך גישה למגרש פנימי עפ"י סעיף 62א(א)(2) לחוק.

2. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל ושינוי תכנית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

3. הוספת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א)(13) לחוק.

4. ניווד שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים למסחר עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.

5. הוספת יחידת דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

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

7. קביעת מבנים להריסה עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.

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

9. הוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



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

| יעוד      | תאי שטח   |
|-----------|-----------|
| מגורים ג' | 163 - 161 |
| דרך מוצעת | 160       |

| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| חזית מסחרית  | מגורים ג' | 161            |
| להריסה       | מגורים ג' | 163 - 161      |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                          | מ"ר   | אחוזים |
|-------------------------------|-------|--------|
| אזור מגורים ג'                | 1,144 | 65.75  |
| אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית | 596   | 34.25  |
| סה"כ                          | 1,740 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת | 23.15     | 1.33         |
| מגורים ג' | 1,716.3   | 98.67        |
| סה"כ      | 1,739.45  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים ג'****4.1.1****שימושים**

1. מגורים ושימושים נלווים למגורים

2. מסחר, משרדים

**4.1.2****הוראות****4.2****דרך מוצעת****4.2.1****שימושים**

מעבר כלי רכב

**4.2.2****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 | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                       |         |       |      |                       |           |
|                                                                                                          |            |   |                                                   |              |                         |                                |                      | עיקרי             | שרות | עיקרי                 | שרות                  |         |       |      | גודל<br>מגרש<br>מוחלט |           |
| <br>אחורי תכנית<br>מונה | 3          | 3 | 1                                                 | 5 (3)        | 15 (2)                  | 5                              | 50                   | 210               | 1251 | 300 (1)               | 0                     | 150     | 801   | 596  | 161                   | מגורים ג' |
|                                                                                                          |            |   |                                                   | 1 (5)        | 4                       |                                |                      |                   | 164  |                       |                       | 15      | 149   | 596  | 161                   | מסחר      |
|                                                                                                          | 3          | 3 | 1                                                 | 5            | 15                      | 5                              | 50                   | 232               | 1259 | 300 (1)               | 0                     | 150     | 809   | 541  | 162                   | מגורים ג' |
|                                                                                                          | 3          | 3 | 1                                                 | 5            | 15                      | 5                              | 50                   | 227               | 1320 | 300 (1)               | 0                     | 150     | 870   | 580  | 163                   | מגורים ג' |



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |
|------------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי             |         |           |           |
| 4 (4)            | 161     | מגורים ג' | מגורים ג' |
|                  | 161     | מסחר      | מגורים ג' |
| 3                | 162     | מגורים ג' | מגורים ג' |
| 3                | 163     | 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 חניה.

(2) .

(3) מעל קומת מסחר.

(4) או כמסומן בתשריט.

(5) בקומת קרקע בלבד.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

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

**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.

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 ק/3000/1****תכנית מס' 451-1279942 – הארכה לדרך ושינוי הוראות בניה - חלקה 82**

| ייעוד קרקע                 | שימוש  | מספר מגרש | גודל מגרש במ"ר | מס' יח"ד מירבי במגרש                    | שטחי בניה באחוזים משטח המגרש |             |          |                 |      | גובה מירבי (1) |                 | קווי בניין (2) |      |       |   |
|----------------------------|--------|-----------|----------------|-----------------------------------------|------------------------------|-------------|----------|-----------------|------|----------------|-----------------|----------------|------|-------|---|
|                            |        |           |                |                                         | שטח עיקרי במ"ר               | עילי (סה"כ) | מרתף (3) | שטחי שירות במ"ר | סה"כ | מטר            | בקומה           | קדמי           | צדדי | אחורי |   |
|                            |        |           |                |                                         |                              |             |          |                 |      |                |                 |                |      |       |   |
| מגורים ג' עם חזית מסחרית ב | מגורים | 16/1      | 596            | 1 לקומה<br>סה"כ<br>3 יח"ד<br>בכל הקומות | 483                          | 119         | 119      | 60              | 781  | 13             | 3 + קומה מפולשת | 4              | 3    | 3     |   |
|                            | מסחר   |           |                | --                                      | 89                           | --          | --       | 89              |      |                |                 |                |      |       |   |
| מגורים ג'                  | מגורים | 16/2      | 541            | 1 לקומה<br>סה"כ<br>3 יח"ד<br>בכל הקומות | 519                          | 108         | 108      | 54              | 789  | 13             | 3 + קומה מפולשת | 3              | 3    | 3     | 3 |
| מגורים ג'                  | מגורים | 16/3      | 603            | 2 לקומה<br>סה"כ<br>6 יח"ד<br>בכל הקומות | 669                          | 121         | 121      | 60              | 971  | 13             | 3 + קומה מפולשת | 3              | 3    | 4     | 4 |

1. הערות: 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.