

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1030188

שינוי הוראות בניה והוספת שימושים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

מינהל התכנון - מחוז מרכז

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 451-1030188

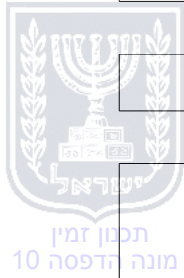
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 19/04/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005189528/310>

דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית קיים מבנה עם היתר המורכב משלוש קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות המשמשות לפתרונות חניה.
קומת הכניסה משמשת למכון דיאליזה, קומות א + ב משמשות למרפאות של קופות חולים כללית ומכבי.
התכנית מציעה תוספת של 4 קומות למשרדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בניה והוספת שימושים
------------------------	-----------	----------------------------------

מספר התכנית 451-1030188

1.2 שטח התכנית 1.491 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

197365

קואורדינאטה X

669358

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת מול מסגד אלשוהדה בשכונה מערבית

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

מעראבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	מוסדר	חלק		40-41

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
451-0540690	100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
<u>תמא/ 2 /4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>ק/ 1 /3000</u>	החלפה		5172	2024		06/04/2003
<u>451-0540690</u>	החלפה		9381	3151		21/01/2021



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				מוסטפא עיסא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוסטפא עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	14/10/2024	חוסאם מגאדלה	17: 51 14/10/2024		לא
חניה	רקע	1: 250		19/02/2023	מען עבד אלראזק	06: 14 04/04/2023	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/10/2021	מוסטפא עיסא	22: 48 05/11/2021		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	דוא"ל
	פרטי	מערוף סרסור (1)			כפר קאסם			03-9370792	info@a-shahin.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' סולטאני 20 כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מערוף סרסור			כפר קאסם (1)			03-9370792	info@a-shahin.com

(1) כתובת: רח' סולטאני 20 כפר קאסם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מוסטפא עיסא	35733		כפר קאסם (1)			03-9370751	mostaphaisa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד	60	03-9370696	mohra@barak.net.il
אדריכל	אדריכל	חוסאם מגאדלה	023424153		באקה אל גרבייה		(2)	050-3725828	majadla100@gmail.com
תחבורה ? הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	מען עבד אלראזק	112996		פורידיס		(3)	052-6255197	otrafficeng@gmail.com

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.

(2) כתובת: רחוב ראשי, באקה אלגרבייה.

(3) כתובת: כפר פרדיס, רח' שיכון החדש, ת.ד. 102, פרדיס 3089800.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 וקביעת שימושים מעורבים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימוש מעורב למסחר, תעסוקה.
2. הוספת שטחי בניה
4. הוספת קומות
5. קביעת הוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר ותעסוקה	100	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין עילי
מסחר ותעסוקה	100	
מסחר ותעסוקה	100	

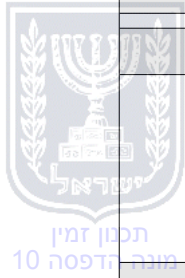
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,491	100
סה"כ	1,491	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,503.48	100
סה"כ	1,503.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
1. מסחר כגון מסעדות, מזנונים, בתי קפה. 2. מכוני כושר, מרפאות, מכון דיאליזה וכד'. 2. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.	
הוראות	4.1.2
בינוי - השימוש למסחר יהיה בקומת קרקע ובחזית המבנה. - חזית הרחוב תלווה בגינון	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		0	0	350	0	0	50	300	1491	100	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(2) 3	(2) 3	(2) 3		7	28	0	70	629	9380	3560		1950	(1) 3870	1491	100	משרדים	מסחר ותעסוקה



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	100	מסחר	מסחר ותעסוקה
4 (2)	100	משרדים	מסחר ותעסוקה

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) 1870 מ"ר לשימוש מרפאות ו- 2000 מ"ר לשימוש משרדים.

(2) או כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה בתחום המגרש. החניות יהיו תת קרקעיות. חניה תפעולית תותר במפלס הקרקע.

6.2**איכות הסביבה**

יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.

6.3**ניהול מי נגר**

בקומת קרקע ישמר שטח פנוי בהיקף של 15% לחלחול והשהיית מי נגר ובהתאם לתמ"א/1 על שינוייה.

6.4**ביוב**

מערכת הביוב תתוכנן ותבוצע עפ"י ההנחיות המחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג'.

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

שימושים רפואיים נוספים יהיה תאום עם הגורם המוסמך.

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

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10