

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0247635

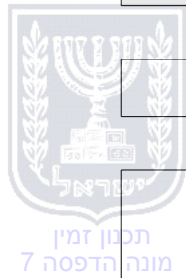
מגרש כדורגל כפר קאסם

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח ספורט ונופש

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח ציבורי פתוח

קבעת הוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש כדורגל כפר קאסם
------------------------	-----------	----------------------

מספר התכנית	451-0247635
-------------	-------------

שטח התכנית	28.543 דונם
------------	-------------

מהדורות	שלב	הגשה
---------	-----	------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	196930
קואורדינאטה Y	670330

1.5.2 תיאור מקום

שטח חקלאי בין כפר קאסם לכפר ברא צפונית לכפר קאסם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8872	מוסדר	חלק		20-21, 24

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

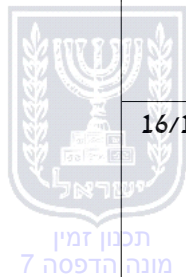
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/3000/2	120

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	תאריך
ק/ 3000 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 2 ממשיכות לחול.	6944	1995	16/12/2014



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוסטפא עיסא				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			מוסטפא עיסא			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000	1	08/08/2014	מוסטפא עיסא		13/03/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1000		08/08/2014	מוסטפא עיסא		08/08/2014	גליון: 1	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא) (1		03-9370548	03-9370078	

הערה למגיש התכנית:

(1) .

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	א שוהדא) (1		03-9370548	03-9370078	

(1) .

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מ.מ.י	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632132	03-7632132	

(1) כתובת: מנחם בגין 125, קריית הממשלה קומות 3,5,6.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס- אדריכל	עורך ראשי	מוסטפא עיסא	35733		כפר קאסם	אבן חלדון) (1	12	03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מסמך	מודד	מוחמד בדיר	708	מוחמד בדיר	כפר קאסם	כפר קאסם) (1		03-9370696		mohra@bara k.net.il

(1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

התכנית עניינה

שינוי יעוד משטח ספורט ונופש לשטח ציבורי פתוח

קבעת הוראות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

העברת 25.86% מסך השטח של יעוד ספורט ונופש ליעוד שטח ציבורי פתוח .
שינוי הוראות בניה



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

28.543

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

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	120
שטח ציבורי פתוח	121

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	ספורט ונופש	120
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	121

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	28,543	100
סה"כ	28,543	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	21,087.39	74.14
שטח ציבורי פתוח	7,355.17	25.86
סה"כ	28,442.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים מעבר תשתיות תת-קרקעיות, חדר טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים, מעברים ציבוריים וגנים ציבוריים הכוללים: מגרשי משחקים, שבילים, פינות ישיבה, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים.
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	בשטח הציבורי הפתוח תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב והכל בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור השצ"פ.
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	מגרשים למשחקי כדור. חדר כושר ומשרדי הנהלה מבנה עזר כגון שרותים ומקלחות וחדרי הישיבה לשחקנים מזנון לדברי שתייה ומאכל קלים אמצעי מיגון לפי דרישות הג"א
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בשטח הספורט והנופש תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב והכל בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הספורט והנופש. השטח יהיה מגודר בגדל בטון עד 4 מ" יהיה אפשר לקבל היתר למבנים אילו : מגרשים למשחקי כדור. חדר כושר ומשרדי הנהלה מבנה עזר כגון שרותים ומקלחות וחדרי הישיבה לשחקנים מזנון לדברי שתייה ומאכל קלים אמצעי מיגון לפי דרישות הג"א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)							
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי		
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי							שרות	עיקרי
ספורט ונופש	24342	10	5		15		9			צידי- ימני	3	צידי- שמאלי	3	אחורי	3	קדמי	3

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המסומן לחניה בתשריט ותהיה לפי תקן החניה.

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף

1.75 מ' מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים : אספקת מי שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של הרשות המקומית.

צנרת המים תותקן בהתאם להוראות תאגיד המים המקומי. יותר מעבר צנרת המים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

ביוב : איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות החיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.

הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.

חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב.

תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

6.4

פסולת בניין

הטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן:

א. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננות של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניין, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.

ב. לא תינתן תעודת גמר לבניין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין.

ג. לא יותר לשפך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

ד. בכל מקרה יאסר לשפך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או בשטחים פנויים אחרים. על כל מבקש היתר בניה לבצע גידור זמני למגרש שלו על מנת למנוע שפכי עפר.

ה. הוועדה המקומית תקפיד על מימוש חוק התכנון והבניה באשר לחיוב בהיתר הבניה את פינוי פסולת הבניין לאתר מסודר, תוך ציון שמות האתרים אליהם ניתן להפנות את הפסולת היבשה.

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה, אשור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.

6.6

תשתיות

מערכת התקשורת והכבלים תבוצע בהתאם להוראת חוק התכנון והבניה. תאי השירות שכוללים חיבורי תקשורת וכבלים ימוקמו בתוך נישות בגדרות שבחזיתות המבנים. הרשת והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, ככל הניתן.

6.7

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלטית לחוק התכנון והבניה.

6.8

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה

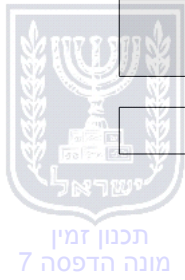
7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית כפר קאסם 0	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית כפר קאסם 0	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ.י 0	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

