

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1026244

החלפת ייעוד בין שביל למגורים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית 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 החלפה במיקום שביל לשטח מגורים. שינוי בהוראות ובזכויות בנייה. הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי, ו- 300 מ"ר שטח שירות תת קרקעיים. בנוסף לתוספת 86 מ"ר מסחר.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

החלפת ייעוד בין שביל למגורים

451-1026244

מספר התכנית

1.314 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג 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) (11), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1)

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	199092
קואורדינאטה Y	668760

1.5.2 תיאור מקום**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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8881	מוסדר	חלק		42

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
76 - 75	451-0115253

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

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/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
31/07/2018		10161	7896		שינוי	451-0111708
07/07/2020		7045	8967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0115253 ממשיכות לחול.	החלפה	451-0115253



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד עיסא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	לוח זכויות מאושר	10: 35 18/01/2022	מחמוד עיסא	11/11/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח חניה	19: 18 17/01/2022	מוסטפא ג'בארין	11/01/2022		1: 250	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	11: 57 11/11/2021	מחמוד עיסא	12/10/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	(1)		03-9370548		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלשוהדא.

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	(1)		03-9370548		

(1) כתובת: אלשוהדא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מתמוד עיסא	87597		כפר קאסם	(1)		03-9071117		issamah63@gmail.com
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(2)				m0505077359@gmail.com
	יועץ תחבורה	מוסטפא ג'בארין	926		פורידיס	(3)				mjtraffice@gmail.com



(1) כתובת : ת.ד. 1504.

(2) כתובת : אשוהדא.

(3) כתובת : תד 102.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

החלפת במיקום שביל לשטח מגורים, שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת במיקום שביל לשטח מגורים..
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. הוספת שטח מסחר לפי סעיף 62א(א)(11).
3. הוספת שטחי בנייה עיקריים לפי סעיף 62א(א)(16).
5. הוספת שטחי שירות לפי סעיף 62א(א)15.
4. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).



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
מגורים ב'	76,75
שביל	324

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	76

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	782	59.51
שביל	532	40.49
סה"כ	1,314	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	782.6	59.52
שביל	532.23	40.48
סה"כ	1,314.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושטחי שירות למגורים. במפלס הכניסה הקובעת : שטח משותף למבואת כניסה ושימושים המשרתים את דיירי הבניין כגון חדרי אשפה, חדר עגלות ואופניים, מחסנים, מדרגות ומעליות, חצרות משותפות, שבילים ורחבות לדיירי הבניין, דירות גן וחצרות פרטיות עבורן. החנייה תמוקם בקומה המפולשת ובשטח המגרש לרבות מתחת לכניסה הקובעת. מתחת לכניסה הקובעת : תמוקם חנייה, שירותי בניין ומחסנים.
4.1.2	הוראות
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	ישומש לכלי רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	3	3		4	18	4	38	746	38	99	91	518	381	75	מגורים	ב'
3	3	3	3	2	5	18	6	50	901	340		72	489	401	76	מגורים	ב'
3	3	3	3									24	146	401	76	מסחר	ב'

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



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניקוז</p> <p>ניקוז ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום. כמו כן יש להשאיר 20% משטח המגרש פנוי לניקוז מי נגר עילי ולא יותר בו ריצוף אלא גינון בלבד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב</p> <p>שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות 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 יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכת הניקוז ואו אל מי תהום. - 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 ינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. - תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו. - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני. 	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי: הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>	<p>6.6</p>

	6.6
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית	.7
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

5 שנים אחרי אישור התכנית	
--------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



מצב מאושר תכנית מס': 451-0115253

מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	38	746	38	99	91	518	381	75	מגורים	ב'
3	38	637	40	104	72	421	401	76	מגורים	ב'
		84			24	(4) 60	401	76	מסחר	ב'

