

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0611772

שינוי בקווי בניין - מגרש 147

מרכז

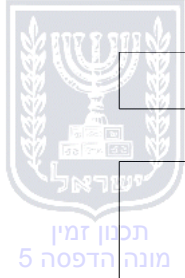
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

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 אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי בקווי בניין - מגרש 147

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

451-0611772

מספר התכנית

1.233 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4

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	197030
קואורדינאטה Y	668928

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לישוב צפונית לבית ספר "אלחיאתי".

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

מערבית מבנן 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9081	מוסדר	חלק	61	

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
1/7/ק	147

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
01/11/2001	300	5028		החלפה	ק/7 /1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחסאן בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחסאן בדיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		23: 46 21/01/2018	אחסאן בדיר	19/01/2018	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		23: 46 21/01/2018	אחסאן בדיר	19/01/2018	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
	פרטי	גמאל עבדאללה אבו זאיד			כפר קאסם	(1)		052-4000626	052-4000626	
	פרטי	נאדר אחמד אבו זאיד			כפר קאסם	(1)		052-4000626	052-4000626	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עלי בן אבו טאלב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גמאל עבדאללה אבו זאיד			כפר קאסם	(1)		052-4000626	052-4000626	
פרטי	נאדר אחמד אבו זאיד			כפר קאסם	(1)		052-4000626	052-4000626	

(1) כתובת: רח' עלי בן אבו טאלב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בנין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	(2)		03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' אסולטאני 12.

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 בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	61



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג 2 - 4 קומות	1,233	100
סה"כ	1,233	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,236.94	100
סה"כ	1,236.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- יחידות דיור - שטחי שירות - מקומות חניה
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2) 5	(2) 5	(2) 3	(2) 3	5	18	8	55	109	1350	0	0	(1) 150	1200	1233	61	מגורים ב'	מגורים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 150 מ"ר.

(2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובקומת מרתף.

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 בצווע 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 יהיו מטרדים וזיהומים.
ה. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה

16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.3

היטל השבחה

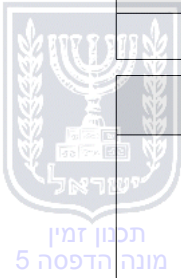
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



סוף איזורים לתכנית ד/7/1



י. לוח אזוריים וטבלת זכויות

אזור	סימון	מס' מגרש	טיפוס בניה מירבי	מס' קומות	מס' יחיד מירבי במ' במגרש	רוחב חזית מירבי במ'	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה עמריים	מעל הקרקע	שטח שרות מתחת לקרקע	קווי בניין צדדי	חניה בהתם המגרש	הערות
חזית מסחרית	קו סגול	26,78-80 153 174						10 מ"ד בקומת קרקע	מ"ד	מרחפים לחניה זכוכיתיים על גבי הקרקע. גובה המרתף לא יעלה על 2.5 מ' נ"ל.	כפי האזור וכפי המסומן בנספח הכינוי	מקומות חניה יוקצו ע"פ התקן בזמן הבניה	הוראות אזור ומגורים חלות על אזור זה מיני שטח חנות- 30 מ"ד , מיני רוחב חנות- 4 מ' <10> במגרשים עם חזית מסחרית, שיש בהם מולדנדה ע"פ הנחיות נספח מנהל לסיפוס בניה, ניתן להמשיך הקוקונדה בלבד עד קו בנין צדדי 0. <18> מעבר ציבורי ברוחב 5 מ' במגרש 191. לא יכלל בשטח המסוחר.
שרותים ומסחר (כולל ש.פ.פ.)	אפור מוחזק אפור כהה	201 202	N	2		30	2800 מ"ד	40 מ"ד בקומה	400 מ"ד בקומה	20 0.4 8	8 0.4 8	מקומות חניה יוקצו ע"פ התקן בזמן הבניה	יבוצע לפי תכנית בינוי אדריכלית, חכנית פיתוח, נספח נופי ונספח עצוב שיאושרו ע"י הוועדה המקומית
חבני ציבור	חום מוחזק חום כהה	301-303,305 304	P	2 3			כמוצוין ברשימת התכולות טקיף כז'	5% בקומה	35% בקומה	טו' בניה מדמי לפי תשרים השאר	כפי תכנית בינוי אדריכלית שתאושר ע"י הוועדה המקומית	מקומות חניה יוקצו ע"פ התקן בזמן הבניה	יבוצע לפי תכנית בינוי אדריכלית, חכנית פיתוח, נספח נופי ונספח עצוב שיאושרו ע"י הוועדה המקומית
שטח פרטי פתוח	ירוק מוחזק ירוק כהה	175-184 201,211 213-215				ברוחב 11 מ' ברוחב 16 מ' ברוחב 18 מ'							מיועד לנסיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, מעבר למערכות חשמית באשר הוועדה המקומית חניה ומעבר לחניה ולהגביל רגל עם זיקת הנאה לציבור <11> השטח נכלל בשטח המגרש הכולל.
שטח ציבורי פתוח	ירוק	311-319											מיועד לנסיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, מתקני משחק ילדים, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות ומצוד גוני, חוצות בכרות ומעבר למעור כוח חשמל באשר הוועדה המקומית, במגרשים 313,314 מותרת בניה מהכר מדרגות עבור הגש והגיי.
שטח ציבורי מיוחד	ירוק עם פסים אכסוניים	306											תותר הקמת מתקנים הנדרסים ע"פ תכנית בינוי אדריכלית ונספח פיתוח ונוף שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
שכילים	ירוק עם שרירים באדום	327 331 325				3 מ' רוחב מיני 4 מ' רוחב מיני 6 מ' רוחב מיני							יבוצע לפי תכנית פיתוח ונספח נופי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית
דרך משוכנת	אדום עם קווים אכסוניים כירוק	321-324 326 329,332 333				5 מ' רוחב מיני							רוחב ומי בניה ראה בתשרים.
דרכים וחניות	ארוסטודש או חום גויים	341-349 371-375 401-406											רוחב ומי בניה ראה בתשרים.

25 06,78
18.6.01
13.9.009
14.01
11.12.01
11.12.01

