

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0884411

שינוי הוראות בניה - מגרש 186



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית תכנית מפורטת

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 :

- המרת 357 מ"ר משימוש מגורים לשימוש מסחר.
- שינוי בקווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 186 שינוי הוראות בניה - מגרש

ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0884411

0.670 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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	197116
קואורדינאטה Y	668745

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת מערבית לכיכר השלום

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
9081	מוסדר	חלק	85	107

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/7/4	186

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
31/07/2008	4200	5836	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/7 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/7 /4



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		08: 33 19/07/2020	אחסאן בדיר	19/07/2020	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		00: 49 20/07/2020	אחסאן בדיר	19/07/2020	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	עבד אל מגיד עבדאללה עאמר			כפר קאסם	(1)		050-9966834	050-9966834	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 217, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אל מגיד עבדאללה עאמר			כפר קאסם	(1)		050-9966834	050-9966834	

(1) כתובת: ת.ד. 217, כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינת ישראל

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	מועאד בדיר	1426		כפר קאסם	(2)		03-5074901	03-5074901	badiermoad@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: ת.ד. 23.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

הוספת שימוש למסחר ומשרדים, שינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. המרת שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים למסחר בקומת קרקע עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.
2. העברת שטחי בניה עיקריים למגורים בין הקומות והגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
3. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



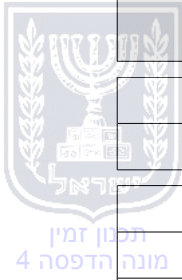
תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	186

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	186
להריסה	מגורים ג'	186
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	186



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	670	100
סה"כ	670	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	671.18	100
סה"כ	671.18	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג. מסחר ומלאכה, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב). ד. חניה לרכבים. ה. שטחי שירות ו. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2) 3	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	21	11	55	260	1742	(1) 412	300	257	773	670	186	מגורים ג'	מגורים ג'
				1	4				434	0	0	77	357	670	186	מסחר	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	186	מגורים ג'	מגורים ג'
5 (2)	186	מסחר	מגורים ג'

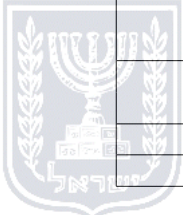
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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) כולל קומת מסד.

(2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנית מס' ק/4/7

מבא"ת 2006

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				מס' מגרש	יעוד		
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3 ו/או 3 לפי התשריט	3 ו/או 3 לפי התשריט	3 ו/או 3 לפי התשריט	2, 3 ו/או 3 לפי התשריט	2	7	26		18	55	367	4760	220 כקומת מסד 850 כקומת מרתף לחניה ומחסנים	---	470 בכל הקומות	2520 בכל הקומות (140 ליח"ד)	1298	174	מגורים ג' חזית מסחרית	
3	3	3	4, 3	1	6 ו/או 6 ע"ע	21		12	45	332	2326	150 כקומת מסד 262 כקומת מרתף לחניה		354 למגרש בכל הקומות	1560 למגרש בכל הקומות (130 ליח"ד)	700	184-175	מגורים ג'	
3	3	3	4, 3	1	6 ו/או 6 ע"ע	21		11	45	325	2176	150 כקומת מסד 262 כקומת מרתף לחניה		334 למגרש בכל הקומות	1430 למגרש בכל הקומות (130 ליח"ד)	670	186-185	מגורים ג'	
3	3	3	4, 3	1	3 ו/או 3 ע"ע	13		6	45	161	1200	150 כקומת מסד		210 למגרש בכל הקומות	840 למגרש בכל הקומות (140 ליח"ד)	745	120	מגורים ג'	
																120	700	שטח ציבורי פתוח	
																	2057	500	דרך משולבת
																	1282	600	דרך מאושרת
																	325	800, 329	שביל

הערה: ניתן לשנות שטח יח"ד, בתנאי שסה"כ השטח הכולל לא ישתנה.

11/04/2008

עמוד 11 מתוך 18

