

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0913509

שינוי הוראות בניה - חלקה 49

מרכז

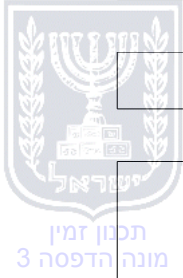
מחוז

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 למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.
- הוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 50 שטחי שירות תת קרקעיים.
- העברת שטחי בניה בין הקומות מעל לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי הוראות בניה - חלקה 49

ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0913509

1.2 שטח התכנית 0.462 דונם

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 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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	197122
קואורדינאטה Y	668620

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם מצידה הדרומי לרצועת הצבורי בשכונה דרום 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

מבנן 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9082	מוסדר	חלק	49	

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 / 1	46

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/7 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	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		16: 04 24/10/2020	אחסאן בדיר	24/10/2020	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		19: 33 24/10/2020	אחסאן בדיר	24/10/2020	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	חלימה עטייה אבו ג'אבר			כפר קאסם	(1)		050-9072088	050-9072088	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת מבגן 7.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חלימה עטייה אבו ג'אבר			כפר קאסם	(1)		050-9072088	050-9072088	

(1) כתובת: שכונת מבגן 7.

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. בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@wala.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(2)		03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד 60.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

אשור לקווי בניין בהתאם למצב הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
2. הגדלת תכסית הבניה והעברת שטחי בניה בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
3. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) (2) לחוק.
4. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

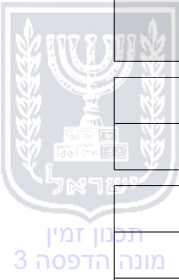
יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		49
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	49
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	49

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג 1	462	100
סה"כ	462	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	461.29	100
סה"כ	461.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

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



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	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי									
(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	12	3	50	148	685	180	0	65	440	462	49	מגורים ב'	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1) 5	49	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש.

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 בצוע 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.

עלות איזורים 1/7/21

ת. לוח אזורים וטבלת זכויות

מגורים ק"ו	סימון	מס' מגרש	טיפוס בניה מירבי	מס' קומות	מס' יחיד במגרש	רצח חזית	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה עמריים	מעל הקרקע	שטח שירות	מרחק לקרקע	קדם ינין אזורי צדדי	הגנה	הערות
שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסד (1) בקומות מסד-טיפוס (A, B) בלבד - קו בנין אזורי ס. (5) במגרשים עם קו בנין צדדי 2 מ-בכד זה מותר לפתוח פתחים שמידה אחת שלהם לא תעלה על 40 ס"מ.	קומת מסד - עד 50% מהיטל הבנין	קומת מסד	A	3	3	20 מ'	500 מ"ר	120 מ"ר ליחיד	1.5 מקומות חניה ליחיד	4	4	5	מקום חניה ליחיד	מקום חניה ליחיד
									2.4	5	5			
									2.4	5	5			
									2.3	5	5			
									1.5 מקומות חניה ליחיד	2.4	5	5		
									מקום חניה ליחיד	2.4	5	5		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	2.4	5	5		
									מקום חניה ליחיד	4	5	5		
									2	5	5			
									1.5 מקומות חניה ליחיד	2.3	5	5		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	2.4	5	5		
									מקום חניה ליחיד	2.4	5	5		
שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסד (1) בקומות מסד-טיפוס (A, B) בלבד - קו בנין אזורי ס. (4) מרחם 6 מילפחות בין המבנים- במגרשים עם 2 מבנים (81-77). (5) במגרשים עם קו בנין צדדי 2 מ-בכד זה מותר לפתוח פתחים שמידה אחת שלהם לא תעלה על 40 ס"מ.	קומת מסד - עד 50% מהיטל הבנין	קומת מסד	B	3	3	16 מ'	600 מ"ר	150 מ"ר ליחיד	1.5 מקומות חניה ליחיד	3.5	3	5	מקום חניה ליחיד	מקום חניה ליחיד
									3	3	5			
									3	3	5			
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	3	5		
									מקום חניה ליחיד	3	3	5		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	3	5		
									מקום חניה ליחיד	3	3	5		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	3	5		
									מקום חניה ליחיד	3	3	5		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	3	5		
									מקום חניה ליחיד	3	3	5		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	3	5		
שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסד (2) בקומות מסד-טיפוס (C, F) בלבד - קו בנין קדמי ס. (4) מרחם 6 מילפחות בין המבנים- במגרשים עם 2 מבנים (81-77). (5) במגרשים עם קו בנין צדדי 2 מ-בכד זה מותר לפתוח פתחים שמידה אחת שלהם לא תעלה על 40 ס"מ.	קומת מסד - עד 50% מהיטל הבנין	קומת מסד	C	3	3	16 מ'	400 מ"ר	110 מ"ר ליחיד	מקום חניה ליחיד	2	2	5	מקום חניה ליחיד	מקום חניה ליחיד
									2.4	2	5			
									2.3	4	5			
									מקום חניה ליחיד	2.4	4	5		
									מקום חניה ליחיד	2.4	4	5		
									2	2	5			
									1.5 מקומות חניה ליחיד	4	3	5		
									מקום חניה ליחיד	2.4	3	5		
									מקום חניה ליחיד	2.4	3	5		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	2.4	3	5		
									מקום חניה ליחיד	2.4	3	5		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	2.4	3	5		
שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסד (8) בקומות מסד-טיפוס (A, B) בחתום קווי הבנין בלבד (3) קו בנין לכביש הראשי במגרש 91-20 מ' (5) במגרשים עם קו בנין צדדי 2 מ-בכד זה מותר לפתוח פתחים שמידה אחת שלהם לא תעלה על 40 ס"מ.	קומת מסד - עד 50% מהיטל הבנין	קומת מסד	D	3	3	16 מ'	360 מ"ר	110 מ"ר ליחיד	מקום חניה ליחיד	2.4	2	5	מקום חניה ליחיד	מקום חניה ליחיד
									2.4	4	5			
									2.3	4	5			
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	4	5		
									מקום חניה ליחיד	2.4	3	3		
									מקום חניה ליחיד	2.4	3	3		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	2	4		
									מקום חניה ליחיד	3	0	4		
									מקום חניה ליחיד	0.4	3	3		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4											
שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסד (2) בקומות מסד-טיפוס (C, F) בלבד - קו בנין קדמי ס. (5) במגרשים עם קו בנין צדדי 2 מ-בכד זה מותר לפתוח פתחים שמידה אחת שלהם לא תעלה על 40 ס"מ.	קומת מסד - עד 50% מהיטל הבנין	קומת מסד	E	3	3	20 מ'	300 מ"ר	100 מ"ר ליחיד	מקום חניה ליחיד	3	5	4	מקום חניה ליחיד	מקום חניה ליחיד
									2.4	3	3			
									3	2	4			
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	0	4		
									מקום חניה ליחיד	0.4	3	3		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
מקום חניה ליחיד	3	5	4											
שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסד (2) בקומות מסד-טיפוס (C, F) בלבד - קו בנין קדמי ס. (5) במגרשים עם קו בנין צדדי 2 מ-בכד זה מותר לפתוח פתחים שמידה אחת שלהם לא תעלה על 40 ס"מ.	קומת מסד - עד 50% מהיטל הבנין	קומת מסד	F	3	3	20 מ'	580 מ"ר	100 מ"ר ליחיד	מקום חניה ליחיד	3	5	4	מקום חניה ליחיד	מקום חניה ליחיד
									2.4	3	3			
									3	2	4			
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4											
שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסד (2) בקומות מסד-טיפוס (C, F) בלבד - קו בנין קדמי ס. (5) במגרשים עם קו בנין צדדי 2 מ-בכד זה מותר לפתוח פתחים שמידה אחת שלהם לא תעלה על 40 ס"מ.	קומת מסד - עד 50% מהיטל הבנין	קומת מסד	G	3	3	16 מ'	560 מ"ר	100 מ"ר ליחיד	מקום חניה ליחיד	3	5	4	מקום חניה ליחיד	מקום חניה ליחיד
									2.4	3	3			
									3	2	4			
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
									1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4		
									מקום חניה ליחיד	3	5	4		
1.5 מקומות חניה ליחיד	3	5	4											
מקום חניה ליחיד	3	5	4											

413

סך הכל	29,06.00
	01,51.00
	12,02.00
	1,49.00
	11,33.00
	15,10.00
18,8.01	