

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1114214

שינוי קו בניין לפי מבנה קיים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

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

אישור קו בניין לפי מבנה קיים בשטח והוספת 50 מ"ר שטחי בנייה עיקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בניין לפי מבנה קיים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

451-1114214

מספר התכנית

0.504 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	196875
קואורדינאטה Y	669185

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
8864	מוסדר	חלק		7

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 / 1	3687

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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/ 2 /4. הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 2 /4
06/04/2003		2024	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 3000 /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			מרים סרסור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרים סרסור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 09 31/08/2022	מרים סרסור	31/08/2022	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 07 06/09/2022	מרים סרסור	15/08/2021	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
	פרטי	לילה עאמר (1)			כפר קאסם	א שוהדא	1	054-7450374		
	פרטי	מוראד עאמר (1)			כפר קאסם	א שוהדא	1	054-7618181		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לילה עאמר			כפר קאסם	א שוהדא)	1	054-7450374		
פרטי	מוראד עאמר			כפר קאסם	א שוהדא)	1	054-7618181		

(1) כתובת: ..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית	עורך ראשי	מרים סרסור	34380403		כפר קאסם	אל מוהאריגון	39	03-9370696		a0508784767@gmail.com
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	אל מוהאריגון	39	03-9370696		m0507735969@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

אישור קו בניין לפי מבנה קיים בשטח והוספת שטחי בנייה עיקריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין לפי מבנה קיים לפי סעיף בחוק 62א(א)4.
2. הוספת שטח שרות מתחת לקרקעלפי סעיף בחוק 62א(א)15.
3. הוספת שטחי בנייה עיקריים לפי סעיף בחוק 62א(א)16(א)2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3687

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	504	100
סה"כ	504	100

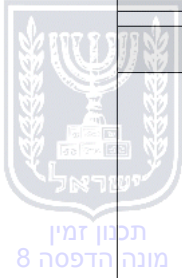
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	506.69	100
סה"כ	506.69	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג. מבנה חניה. ד. ושאר השימושים המותרים עפ"י תכנית ק/3000.1.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבניה תהיה בחמרים קשיחים בלבד . הגג שטוח או משופעים. יותקן מעקה בגובה שנקבע עפ"י החוק. הגובה המרבי למבנה יהיה בהתאם לטבלה בפרק 5 לא כולל מעקה הגג עפ"י דרישת החוק. על הגג תותר הקמת חדר כביסה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. תותר הצבת אנטנה אחת. תחול חובת נטיעת עצים. העצים יינטעו ע"י בעל הנכס ותחול עליו חובת שמירתם של העצים. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש , בתנאי שגובהן אינו עולה על 1.6 מ'. בחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת הקמת גדר מאבן טבעית או מתועשת ויוגבל גובה הגדר ל 1.0 מ' , אך ניתן להשלים את הגדר לגובה 1.6 מ' ע"י גדר חצי אטומה (מסגרות). ארונית חשמל, מים וגז ופחי אשפה ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד. מכאלי הגז והאשפה יושמו בתוך ביתנים המיועדים לכך בתוך נישות בגדר. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. תכנית פיתוח המגרש תוגש בק"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה .</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. תתאפשר חניה בשטחי השרות התת קרקעיים שהוספו למגרש. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
קדמי	3	15	3	49	938	202 (1)	0	101	635	504	3687	מגורים ב'	
אחורי	3 (2)											מגורים ב'	
צידי- שמאלי	3 (2)												
צידי- ימני	3 (2)												
מזרח	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות התת קרקעים ישמשו לחניה רכבים.
- (2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.	
6.2	איכות הסביבה	
	<p>א. שפכים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 יעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום. - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל. - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי. - טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. - מערכות ביוב בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות . <p>ב. איכות הסביבה :</p> <p>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.</p> <p>ג. ניקוז :</p> <p>יוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול , תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ד. תברואה :</p> <p>יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין :</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970</p>	
6.3	תנאים למתן היתרי בניה	
	תנאי להוצאת היתר בניה הריסה לגדר הבנויה בתואי דרך מצד הדרומי של המגרש.	
6.4		
	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



פולט 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

תאריך	קווי בניין (3)			גובה מרבי (2)		מסר	סה"כ	גובה מרבי (1)			שטח עסקי	שטח ירוק	מ"ר	יחיד מדידה	רמת חוזק מדרג מוצרית	גודל מרבי מוצר	קרקע	מסר
	אחורי	צדדי	קדמי	בקומה	מסר			תת קרקעית	שטח שירות	עלול (סה"כ)								
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי תקנים	3	3	3 א' לפי תשריט	+ 3 קומה מופלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	32%	1	חוזק מדרג מוצרית	400	מגורים	6.1.1	
	4	4	3 א' לפי תשריט	+ 3 קומה מופלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	37%	2	לפי תקנים	600	מגורים	6.1.2	
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי תקנים	3	3	3 א' לפי תשריט	+ 3 קומה מופלשת	13	146%	100%	20%	25%	25%	111%	32%						6.1.3
	4	4	3 א' לפי תשריט	+ 3 קומה מופלשת	13	146%	100%	20%	20%	20%	96%	15%						6.1.4
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי תקנים	4	4	3 א' לפי תשריט	+ 3 קומה מופלשת	11	165%	10%	20%	-	135%	50%	25%	1			250	מגורים	6.1.5
	4	3	5 א' לפי תשריט	+ 3 קומה מופלשת	13	230%	50%	20%	100%	150%	50%	50%			45	מגורים	6.1.6	
בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי תקנים	4	5	5 א' לפי תשריט	+ 2 קומה מופלשת	8	70%	100%	100%	-	50%	25%				20	מגורים	6.1.7	
	4	5	5 א' לפי תשריט	+ 2 קומה מופלשת	8	70%	100%	100%	-	50%	25%				20	מגורים	6.1.8	
לפי תכנית בנייה באישור הועדה המקומית																		
לפי תכנית בנייה באישור הועדה המקומית																		
לפי תכנית בנייה באישור הועדה המקומית																		

1. תאריך: 6.1.7
2. גובה הבנייה נמדד מפיט הקרקע חסופים ועד פני הגג בגובה שטוחים, או עד קו המדרג בגובה משופעים.
3. לועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבנייה ב-10% במקרים המוגדרים: מוגדרים שטחים שקטנו כתוצאה מהפקעת, או מוגדרים שטחים פתוחים.
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרחב מעבר 50% - מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
5. במקרים פתוחים יחשוב 2 המרחבים הפונים לדרכים כמרחבים קדומים, והמרחבים האחרים ייחשב כמרחב צד.

שטח לבנין ציבור

שטח ציבורי פתוח

שטח ספורט