

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1264498

שינוי הוראות בניה - מגרש 10/3

מרכז

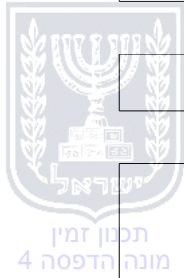
מחוז

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

התכנית עיניינה :

- קביעת מבנים ישנים להריסה לצורך הקמת מבנים חדשים
- הוספת 325 מ"ר שטחי בניה מסך שטחי הבניה המותרים.
- הוספת 300 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה
- שינוי בקווי בניין
- הוספת 5 יחידות דיור
- הוספת קומה
- העברת 96 מ"ר שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה - מגרש 10/3

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

451-1264498

מספר התכנית

0.478 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) א62 (15), א62 (א) א62 (19), א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (א4), א62 (א) א62 (8), א62 (א) א62 (9), א62 (א) א62 (13) (ב)

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 197413

קואורדינאטה Y 669029

1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית בכביש חאלד בן אלוליד

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

שכונת טהה מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8861	מוסדר	חלק		9-11, 153
8864	מוסדר	חלק		45

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
ק/ 3000 /1	החלפה		5172	2024		06/04/2003



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחסאן בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	03/10/2023	אחסאן בדיר	11: 01 03/10/2023		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/09/2023	אחסאן בדיר	00: 07 05/10/2023		לא

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	אסלאם אברהים טאהא (1)			כפר קאסם			054-6755716	054-6755716	tahaislam093@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1041, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסלאם אברהים טאהא			כפר קאסם (1)			054-6755716	054-6755716	tahaislam093@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1041, כפר קאסם.

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	ehsanbd23@gmail.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, כפר קאסם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מבנים להריסה עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.
2. הוספת שטחי בניה בהיקף עד 50% מסך שטחי בניה המותרים במגרש עפ"י סעיף 62א(א)(13) לחוק.
3. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.
4. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
5. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. הוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
7. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל והגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	103	להריסה
מגורים ג'	103	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	478	איזור מגורים ג'
100	478	סה"כ

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	472.89	מגורים ג'
100	472.89	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים למגורים
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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				עיקרי	שרות	עיקרי
3 (3)	3 (3)	0	1 (2)	4 (1)	17	8	65	277	1324	348	0	144	832	478	103	מגורים ג'	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 3 (3)	103	מגורים ג'	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) 4 או 4 קומות על עמודים.

(2) לצורך פתרונות חניה.

(3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בקומת מרתף ובתחום 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.

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום אישור התכנית למתן תוקף

נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית ק/3000/1**תכנית מס' 451-1264498 – שינוי הוראות בניה – מגרש 10/3**

ייעוד קרקע	שימוש	מספר מגרש	גודל מגרש במ"ר	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש					גובה מירבי (1)		קווי בניין (2)			
					שטח עיקרי במ"ר	מרתף (3)	עילי (סה"כ)	שטחי שירות במ"ר		סה"כ	מטר	בקומה	קדמי	צדדי	אחורי
								תת קרקעי	עילי						
מגורים ג'	מגורים	10/3	478	1 לקומה סה"כ 3 יח"ד בכל הקומות	459	96	96	48	699	13	3 + קומה מפולשת	3	0 מצד מזרח על פי תכנית ממ 1/702	3	

- הערות:
1. גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
 2. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
 3. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר יחשב כשימוש עיקרי.