

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1267848

שינוי הוראות בניה - מגרש 153

מרכז

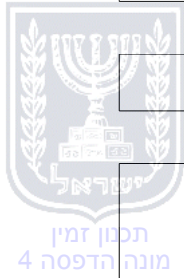
מחוז

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

מיקום התכנית המוצעת בתא שטח 180 על פי תכנית 451-0111708 שאושרה על ידי הועדה המחוזית ופורסמה לתוקף ביום 31/07/2018.

התכנית עניינה:

- הוספת 884 מ"ר שטחי בניה מעל לקרקע.
- ניווד 156 מ"ר שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל.
- הוספת 460 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה.
- הוספת 2 קומות
- הוספת 5 יחידות דיור
- שינוי בקווי בניין
- הגדלת תכסית הבניה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שינוי הוראות בניה - מגרש 153
------------------	-------------------------------	-------------------------------------

מספר התכנית 451-1267848

שטח התכנית	0.601 דונם
------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
 א62 , (א) א62 , (15) א62 , (א) א62 , (19) א62 , (א) א62 , (4) א62 , (א) א62 , (4)
 א62 , (8) א62 , (א) א62 , (9) א62 . (א) (13ב)

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	199295
קואורדינאטה Y	668723

1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית בשכונה מזרחית הידועה בשם "אלדואיה"

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 מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8884	מוסדר	חלק		5-7, 24

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
451-0115253	153

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
451-0111708	החלפה		7896	10161		31/07/2018
451-0115253	החלפה		8967	7045		07/07/2020



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				עסאף ריאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עסאף ריאן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	02/10/2023	עסאף ריאן	17: 57 25/11/2023		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/09/2023	עסאף ריאן	01: 45 25/09/2023		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	ראיד צעלוק (1)			כפר קאסם			050-8583021	050-8583021	raedzaluk6@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5051, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראיד צעלוק			כפר קאסם (1)			050-8583021	050-8583021	raedzaluk6@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5051, כפר קאסם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	עסאף ריאן	103344		כפר ברא	(1)		03-9030253	03-9030253	assaf.hnds@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עבדאללה בדיר	1485		כפר קאסם	(2)		03-9550382	03-9550382	or.survey18@gmail.com

(1) כתובת: רח' ראשי, כפר ברא.

(2) כתובת: ת.ד. 788, כפר קאסם.

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**

שינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 4

1. הוספת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א)(13) לחוק.
2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.
3. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
4. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
5. הוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. ניווד שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל והגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
7. קביעת גדרות להריסה עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	153	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין עילי
מגורים ד'	153	
מגורים ד'	153	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	601	100
סה"כ	601	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	601.01	100
סה"כ	601.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים למגורים
4.1.2	הוראות



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחוריתכנ"מ
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	מגורים ד'	153	601	1766	259	0	520	2545	423	55	11	22 (1)	6 (2)	1	3	3



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			
5 (3)	153	מגורים ד'	מגורים ד'

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) .

(2) מעל קומה מפולשת.

(3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובקומת מרתף בהתאם לתקן חניה.

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.

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

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף

נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית 451-0111708

תכנית מס' 451-1267848 – שינוי הוראות בניה – מגרש 153 (מגרש 180 עפ"י תכנית 451-0111708)

ייעוד קרקע	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				תכסית (% מתא שטח)	גובה מירבי מטר	מספר קומות		קווי בניין		קדמי	
				שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידו - ימני	צידו - שמלי		
				עילי	תת קרקעי	עילי	תת קרקעי								
מגורים ב'	601	153	6	889	144	144	60	1237	38	43	4 קומות מעל קומה מפולשת	1	3	3	5
		(מגרש 180 עפ"י תכנית 451-0111708		(מגרש) 148%	(מגרש) 24%	(מגרש) 24%	(מגרש) 10%								

נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית 451-0115253

תכנית מס' 451-1267848 – שינוי הוראות בניה – מגרש 153

ייעוד קרקע	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				תכסית (% מתא שטח)	גובה מירבי מטר	מספר קומות		קווי בניין		קדמי
				שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד ימני	ציד שמלי	
				עילי	תת קרקעי	עילי	תת קרקעי							
מגורים ב'	601	153	6	841	156	144	60	43	18	4 קומות מעל קומה מפולשת	1	3	3	5