

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1292333

קביעת מבנים להריסה ושינוי הוראות בניה

מרכז

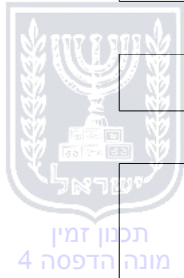
מחוז

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 עניינה :

- קביעת מבנים להריסה לצורך הקמת מבנה חדש
- הוספת 785 מ"ר שטחי בניה
- הוספת 4 יחידות דיור
- ניווד 123 מ"ר שטחי בנייה עיקריים משימוש מגורים לשימוש מסחרי
- העברת 139 מ"ר שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל
- הגדלת תכסית הבניה
- הוספת 481 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות חניה
- קביעת קווי בניין
- הוספת 2 קומות



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	קביעת מבנים להריסה ושינוי הוראות בניה	

מספר התכנית 451-1292333

שטח התכנית 1.2 0.693 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (11), 62 א (15), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (8), 62 א (9), 62 א (13)ב

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 198285

קואורדינאטה Y 668664

1.5.2 תיאור מקום

מקומם התכנית לאורך כביש טבעת דרומי מזרחית למסגד "עומר בן אלחטאב"

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 משפחת סרור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8878	מוסדר	חלק		36-37

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	36/4

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	17/12/2023	אחסאן בדיר	23: 54 01/01/2024		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/12/2023	אחסאן בדיר	05: 49 20/12/2023		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	אמינה עבדאלגאפר עאמר (1)			כפר קאסם			054-6665666	054-6665666	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 562 - כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמינה עבדאלגאפר עאמר			כפר קאסם (1)			054-6665666	054-6665666	

(1) כתובת: ת.ד. 562 - 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	אל קודס (1)		03-9071468	03-9071468	ehsanbd23@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד	60	03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2922 - 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

קביעת מבנים להריסה ושינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מבנים וגדרות להריסה עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.
2. הוספת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א)(13ב) לחוק.
3. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.
4. הוספת שימוש למסחר עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.
5. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. הוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4א) לחוק.
7. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
8. 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'	364	חזית מסחרית
מגורים ג'	364	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית	693	100
סה"כ	693	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	695.93	100
סה"כ	695.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	- מגורים ושימושים נלווים למגורים
	- מסחר ומשרדים
4.1.2	הוראות



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

 אחורי מונה	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט													
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
	0 (3)	3 (2)	3	1	5 (1)	24	10	65	343	2382	550	0	243	1589	693	364	מגורים ג'
					1	5			37.8	262	0	0	35	227	693	364	מסחר



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			
4	364	מגורים	מגורים ג'
	364	מסחר	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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) מעל קומת מסחר.
- (2) או כמסומן בתשריט.
- (3) בהסכמת השכן או 3 מטר.



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 יהוו 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 ק/3000/1

תכנית מס' 451-1292333 – קביעת מבנים להריסה ושינוי הוראות בניה



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		שטחי שירות במ"ר		סה"כ	מטר	בקומה	קדמי
					עילי	מרתף (3)	עילי (סה"כ)	תת קרקעי				
מגורים ג' עם חזית מסחרית ב	מגורים	36/4	693	2 לקומה סה"כ 6 יח"ד בכל הקומות	665	139	139	69	1012	13	3 + קומה מפולשת	3
	מסחר			--	104	--	--	--	104			4

- 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 ב10% 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 ייחשב כשימוש עיקרי.

