

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1214188

שינוי הוראות בנייה למגרשים 579-580

מרכז

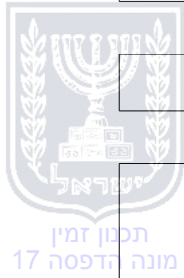
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005303638/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

הוספת 702 מ"ר שטחי בניה.

הוספת 835 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים לצורך פתרונות חנייה.

הוספת 1 יח"ד בכל מגרש סה"כ 2 יח"ד.

הוספת קומה בכל מגרש סה"כ 4 קומות בכל מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	שינוי הוראות בנייה למגרשים 579-580	

מספר התכנית 451-1214188

שטח התכנית 1.2 שטח 1.425 דונם

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א.א. (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	198746
קואורדינאטה Y	668432

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
8882	מוסדר	חלק		13, 18, 25, 51

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

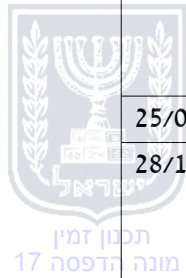
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
451-0222281	580 ,579

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/ 4 / 2	כפיפות		4525	3620		25/05/1997
ק/ 261	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 261 ממשיכות לחול.	6706	1747		28/11/2013
451-0222281	החלפה		7302	8611		14/07/2016



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				והבי טהה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		והבי טהה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	21/04/2023	והבי טהה	18: 20 31/07/2023	לפי 451-0222281	כן
זכויות בניה מאושרות	רקע			26/07/2023	והבי טהה	18: 20 31/07/2023	לפי ק/ 261	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/04/2023	והבי טהה	11: 31 26/07/2023		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	(1)		תעמיר אלמסרי בע"מ	כפר ברא	צלאח אלדין	11	03-9074627	03-9074627	taamer70@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תעמיר אלמסרי בע"מ	כפר ברא	צלאח אלדין (1)	11	03-9074627	03-9074627	taamer70@gmail.com

(1) כתובת: ..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	והבי טהה	34228	ע.ר הנדסה	כפר קאסם	א- סולטאני (1)	1	03-9074627	03-9074627	wahbe72@gmail.com
	מודד	מועאד בדיר	1426		כפר קאסם	עלי בן אבו טאלב (2)	1	050-4605002		badiermoad@gmail.com

(1) כתובת: ..

(2) כתובת: ת.ד 23.

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 בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שטחי בנייה עיקריים לפי סעיף בחוק מס" 62א(א)(13ב).

הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף בחוק 62א(א)(15).

הוספת קומות לפי סעיף בחוק 62א(א)(4).

הוספת יח"ד לפי סעיף בחוק 62א(א)(8).

קביעת הוראות לעניין הריסת גדרות ובניינים עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(19).



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

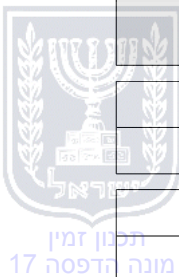
יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		580,579
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מגורים ג'
		תאי שטח כפופים
		580

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,425	100
סה"כ	1,425	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,412.37	100
סה"כ	1,412.37	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מגודל מוחלט	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'	מגורים ג'	579	625	626	319	0	480	1425	39	7	22	5 (1)	1	3	3	5
מגורים ג'	מגורים ג'	580	800	983	529	0	640	2152	52	10	22	5 (1)	1	3	3	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) מעל קומת עמודים מפולשת ותותר עליה לגג.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ותהיה בתחום המגרש.

6.2 איכות הסביבה

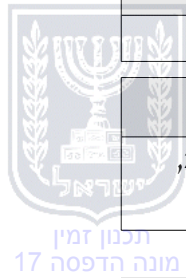
כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.





נספח זכויות בנייה - מצב מאושר על פי תכנית ק/261 שאושרה ע"י הועדה המחוזית
תכנית מס' 451-1214188 שינוי הוראות בנייה למגרשים 579-580



מטר				מספר חפשי		מטר	מספר חפשי	% מתא שטח	מ"ר					מ"ר	ברירות מחדל לערכים		
קו בנין				מספר קומות					סה"כ	שטחי בניה			גודל מגרש				
										מעל הכניסה		מתחת					
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכנית		עיקרי שרות			עיקרי שרות	גודל מגרש מוחלט	מספר מגרש	יעוד קרקע	
5	3	3	3	1	3	15	6	40		800	125	0	94	581	625	579	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	15	9	40		1020	160	0	120	840	800	580	מגורים ב'





נספח זכויות בנייה - מצב מאושר על פי תכנית 451-0222281
תכנית מס' 451-1214188 שינוי הוראות בנייה למגרשים 579-580



מטר				מספר חפשי		מטר	מספר חפשי	% מתא שטח	מ"ר					מ"ר	ברירות מחדל לערכים		
קו בנין				מספר קומות					סה"כ	שטחי בניה				גודל מגרש			
										מתחת		מעל הכניסה					
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכנית		עיקרי שרות			שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	מספר מגרש	יעוד קרקע
5	3	3	3	1	3	15	6	40		800	125	0	94	581	625	579	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	15	9	40		1240	160	0	120	960	800	580	מגורים ב'

