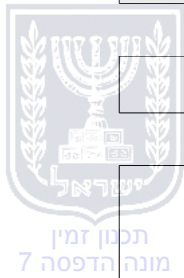


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1299411

שינוי הוראות בניה - מגרש 182



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005357976/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

- שינוי בקווי בניין
- הוספת שימוש למסחר על ניוד שטח משימוש מגורים למסחר
- הגדלת תכסית הבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה - מגרש 182

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

451-1299411

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.718 דונם

שטח התכנית

1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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	197139
קואורדינאטה Y	668814

1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית על כביש טבעת מערבית דרומית למרכז רפואי "אלמוסטוסף"

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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9081	מוסדר	חלק		81

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/7/4	182

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 4 /2</u>
31/07/2008		4200	5836	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 7 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ק/ 7 /4</u>
26/07/2010		4016	6112		החלפה	<u>ק/ מק/ 7 /8</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אחסאן בדיר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אחסאן בדיר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע			1	18/01/2024	אחסאן בדיר	23: 01 20/01/2024	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	12/01/2024	אחסאן בדיר	00: 31 15/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	מוחמד חמדאן עאמר (1)			כפר קאסם			050-6283124	050-6283124	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב עלי בן אבו טאלב, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד חמדאן עאמר			כפר קאסם (1)			050-6283124	050-6283124	

(1) כתובת: רחוב עלי בן אבו טאלב, 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@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד	60	03-9370696	03-9370696	mohra@bara k.net.il

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הוספת שימוש למסחר ושינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. המרת שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים למסחר עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.
2. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. הגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

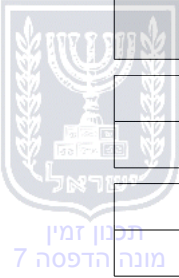
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	182
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	182

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	718	אזור מגורים ג'
100	718	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	720.19	מגורים ג'
100	720.19	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

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
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	(2) 6	2.1	12	50	279	2006	(1) 262	0	324	1420	718	182	מגורים ג'
				(4) 1	3.5				170			30	140	718	182	מסחר ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3) 4	182	מגורים	מגורים ג'
	182	מסחר	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) מרתף לחניה בנוסף ל- 150 מ"ר כקומת מסד.
- (2) מעל קומת מסחר בחלק המזרחי.
- (3) או כמסומן בתשריט.
- (4) מצד מזרח בקומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 חניה

פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.1.2 איכות הסביבה

איכות סביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש הגורם הסביבתי המוסמך, 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית ק/7/4

תכנית מס' 451-1299411 – שינוי הוראות בניה – מגרש 182

קדמי	אחורי	קווי בניין		מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				מס' יח"ד מירבי במגרש	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד קרקע	
		צידו - שמלי	צידו - ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ	שטחי שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר					
								תת קרקעי	עילי	תת קרקעי					עילי
4,3	3	3	3	1	6 ו/או 6 ע"ע	45	2326	150 מסד כקומת	354	--	1560 (130 מ"ר ליח"ד)	12	718	182	מגורים ג'

