

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1299502

שינוי הוראות בניה - מגרש 161

מרכז

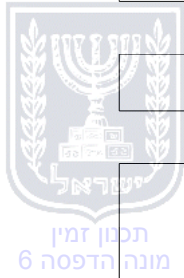
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005357996/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

- הוספת 995 מ"ר שטחי בניה
- הוספת 284 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה
- הוספת 4 יח"ד
- הוספת קומה, סה"כ 5 קומות מעל קומה מפולשת
- העברת שטחי בניה עיקריים בין הקומות
- הגדלת תכסית הבניה
- שינוי בקווי בניין



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בניה - מגרש 161
	ומספר התכנית		

מספר התכנית 451-1299502

שטח התכנית	1.2
0.655 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 62א (א) ,4) 62א (א) ,4א) 62א (א) ,5) 62א (א) ,8) 62א.
(א)13(ב)

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	199292
קואורדינאטה Y	668604

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 מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8884	מוסדר	חלק		10-11

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	161

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/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 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

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: 12 20/01/2024	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	12/01/2024	אחסאן בדיר	18: 23 12/01/2024	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	חסן אחמד טהה (1)			כפר קאסם			050-4711000	050-4711000	hikmat1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2891, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסן אחמד טהה			כפר קאסם (1)			050-4711000	050-4711000	hikmat1@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2891, 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	103344		כפר קאסם	אל קודס (1)	10	03-9071468	03-9071468	ehsanbd23@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם (2)			03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 2922.

(2) כתובת: רח' סולטאני 12.

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. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(13) לחוק.
2. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
3. הגדלת תכסית הבניה והעברת שטחי בניה עיקריים בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
4. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. הוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח		
מגורים ג'	161		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית
	מגורים ג'	161	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית	655	100
סה"כ	655	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	657.16	100
סה"כ	657.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ושימושים נלווים למגורים
	2. מסחר ומשרדים
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		גודל מגרש מוחלט					
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
(3) 3		(3) 3	1	(2) 5	22	10	65	395	2589	(1) 350	290	282	1667	655	161	מגורים ג'
								137				39	98	655	161	מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3 (3)	161	מגורים	מגורים ג'
	161	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) לצורך חניה ואחסנה.
- (2) מעל קומה מפולשת.
- (3) או כמסומן בתשריט.



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



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

תכנית מס' 451-1299502 – שינוי הוראות בניה – מגרש 161

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	צידי - ימני	צידי - שמלי		
				עילי	תת קרקעי	עילי	תת קרקעי								
מגורים ב'	655	161	6	917	170	157	66	1310	43	18	4 קומות מעל קומת מסחר	1	3	3	5
מסחר				98 בקומת קרקע		39		137			1				