

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1308584

הוספת שימוש למסחר ושינוי הוראות בניה

מרכז

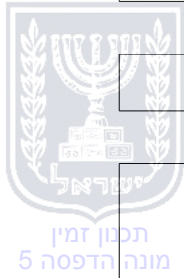
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005363590/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

- הוספת שימוש למסחר על ידי ניווד 566 מ"ר שטחי בניה עיקריים משימוש מגורים לשימוש מסחרי
- שינוי בקווי בניין
- הוספת 1307 מ"ר שטחי בניה
- הוספת 647 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה
- ניווד שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל והגדלת תכסית הבניה
- הוספת קומה
- קביעת מבנים להריסה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	197309
קואורדינאטה Y	669623

1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית לאורך כביש טבעת צפונית מערבית

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
8871	מוסדר	חלק		32-34

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	33/1 , 32/1

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/ 1 /3000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 1 /3000 ממשיכות לחול.	5172	2024		06/04/2003



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	11/02/2024	אחסאן בדיר	13: 21 02/03/2024	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	07/02/2024	אחסאן בדיר	22: 40 07/02/2024	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	חג' יחיא ראפת (1)			טייבה			052-7389606	052-7389606	adnan.92@live.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3143, טייבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חג' יחיא ראפת			טייבה	(1)		052-7389606	052-7389606	adnan.92@live.com

(1) כתובת: ת.ד. 3143, טייבה.

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	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מועאד בדיר	1426		כפר קאסם	(2)		03-5074901	03-5074901	badiermoad@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: ת.ד. 23, 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

הוספת שימוש למסחר, שינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש למסחר על ידי ניווד שטחי בניה עיקריים ממגורים לשימוש מסחרי עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.
2. הוספת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א)(13) לחוק.
3. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.
4. הוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. ניווד שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל ושינוי תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
6. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
7. קביעת מבנים להריסה עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית
מגורים ג'	331 ,321			331 ,321	
				331 ,321	
				331 ,321	
				331 ,321	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	1,730	100	סה"כ	1,730	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,740.55	100	סה"כ	1,740.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	- מגורים ושימושים נלווים למגורים - מסחר, משרדים, מלאכה וחדרי עבודה.
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 (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	מגורים	321	828	1354	210	0	(1) 360	1924	232	65	6	12	(2) 3	(1) 1	(3) 3	(3) 3	0
מגורים ג'	מסחר	321	828	271	42			313	38			5	1				
מגורים ג'	מגורים	331	902	1477	225	0	(4) 460	2162	359	65	6	12	(2) 3	1	(3) 3	(3) 3	0
מגורים ג'	מסחר	331	902	150	45	145		340	38			4	1				



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3 (3)	321	מגורים	מגורים ג'
	321	מסחר	מגורים ג'
4 (3)	331	מגורים	מגורים ג'
	331	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.
(2) מעל קומת מסחר.
(3) או כמסומן בתשריט.
(4) לחניה, אחסנה וחדרי עבודה.

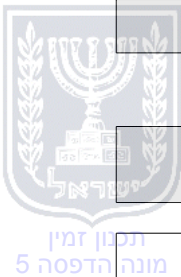


6. הוראות נוספות

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.
6.2	הוראות אחרות
6.2.1	הריסות ופינויים
	תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המסומן להריסה בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 5 שנים מיום אישורה.



נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית ק/3000/1

תכנית מס' 451-1308584 – הוספת שימוש למסחר ושינוי הוראות בניה

ייעוד קרקע	מספר מגרש	גודל מגרש במ"ר	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש						גובה מירבי (1)		קווי בניין (2)		אחורי	
				שטח עיקרי במ"ר		מרתף (3)	עילי	שטחי שירות במ"ר		סה"כ	מטר	בקומה	קדמי		צידי
				עילי	תת קרקעי			עילי (סה"כ)	תת קרקעי						
מגורים ג'	32/1	828	2 לקומה סה"כ 6 יח"ד בכל הקומות	919	166	166	83	1334	13	3 + קומה מפולשת	3	3	3		
מגורים ג'	33/1	902	2 לקומה סה"כ 6 יח"ד בכל הקומות	1001	180	180	90	1451	13	3 + קומה מפולשת	4	3	3		

- 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 ב-10% 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.