

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1310143

איחוד וחלוקה ושינוי הוראות בניה - מגרשים 259 - 260

מרכז

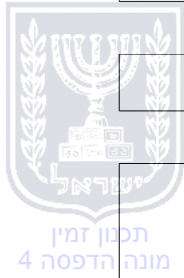
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005364818/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים
- הוספת 7544 מ"ר שטחי בניה
- הוספת 6134 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה
- הוספת 30 יח"ד, סה"כ 90 יח"ד בכל התכנית
- קביעת קווי בניין
- הוספת קומה, סה"כ 8 קומות מעל קומת מסחר
- הגדלת תכסית הבניה ל- 55%



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ושינוי הוראות בניה - מגרשים 259 - 260

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

451-1310143

מספר התכנית

4.656 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62
(א) (5), א62 (א) (8), א62.א (א) (13ב)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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

199356

קואורדינאטה Y

668829

1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית בתחום תכנית 451-0115253

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
8881	מוסדר	חלק		30
8884	מוסדר	חלק		1

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	260 - 259

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
<u>תמא/ 2 /4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>451-0111708</u>	החלפה		7896	10161		31/07/2018
<u>451-0115253</u>	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
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			10	20/03/2024	מאגיד עיסא	06: 35 01/07/2024	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	12/02/2024	אחסאן בדיר	23: 10 12/02/2024	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	12/02/2024	אחסאן בדיר	02: 14 12/02/2024	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	ניעמה עבדאלרחמאן דאוד) (1			כפר קאסם			054-7773807	054-7773807	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניעמה עבדאלרחמאן דאוד			כפר קאסם	(1)		054-7773807	054-7773807	

(1) כתובת: 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	א- סולטאני) (1		03-9071468	03-9071468	ehsanbd23@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(2)		03-9370696	03-9370696	mahra@barak.net.il
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	מאג'ד עיסא	1456		כפר קאסם	(3)		052-4864462	03-9379073	majedeassa@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2922, כפר קאסם.

(2) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד 60.

(3) כתובת: ת.ד. 2111, 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**

איחוד וחלוקה ושינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(13) לחוק.
3. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.
4. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
5. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. הוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
7. הגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		2601, 2591
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	2601, 2591

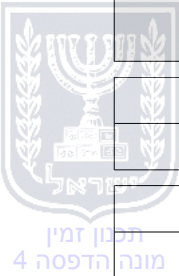
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית	4,656	100
סה"כ	4,656	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,660.18	100
סה"כ	4,660.18	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	- מגורים ושימושים נלווים למגורים
	- מסחר, משרדים
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 (%)	תכנית (% 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	2591	3543	9427	1529	1944	5016	17916	507	55	63	31	8 (1)	2	3	3	5
מגורים ג'	מסחר	2591	3543	708	354			1062									
מגורים ג'	מגורים	2601	1113	2977	483	614	1584	5658	507	55	27	31	8 (1)	2	3	3	5
מגורים ג'	מסחר	2601	1113	223	112			335									



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	2591	מגורים	מגורים ג'
	2591	מסחר	מגורים ג'
5	2601	מגורים	מגורים ג'
	2601	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

הוראות טבלה 5:

תותר בניה בקו בניין אפס לקומות תת קרקעיות לצורך חניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל קומת מסחר.



6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 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' 451-1310143 – איחוד וחלוקה ושינוי הוראות בניה – מגרשים 259-260

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	ציד ימני - ציד שמלי	אחורי		
				עילי	תת קרקעי	עילי	תת קרקעי								
מגורים ג'	2086	259	30	3087	624	501	209	4421	50	27	7 קומות מעל קומת מסחר	2	3	3	5
מסחר				417 בקומת קרקע		209		626			1				
מגורים ג'	2570	260	30	3804	797	617	257	5475	50	27	7 קומות מעל קומת מסחר	2	3	3	5
מסחר				514 בקומת קרקע		257		771				1			