

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1350032

שינוי הוראות בניה - מגרש 4318

מרכז

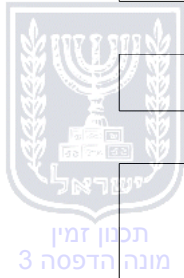
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005389424/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית בתחום תכנית ק/3000/1 שעינינה :

- הריסת מבנה קיים לצורך הקמת מבנה חדש
- הוספת 734 מ"ר שטחי בניה
- הוספת 450 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה
- שינוי בקווי בניין
- העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל
- הוספת 3 קומות, סה"כ 6 קומות מעל קומת מרתף
- הוספת 7 יח"ד



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בניה - מגרש 4318
ומספר התכנית		

מספר התכנית	451-1350032
-------------	-------------

שטח התכנית	0.540 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) א62 (15), א62 (א) א62 (19), א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (א4), א62 (א) א62 (5), א62 (א) א62 (8), א62 (א) א62 (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	197476
קואורדינאטה Y	668577

1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית בשכונה מערבית דרומית לכביש טבעת דרומי

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

דרום מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8864	מוסדר	חלק		162

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	3418

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/ 3000 /1	החלפה		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	14/06/2024	אחסאן בדיר	12: 42 19/06/2024	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	14/06/2024	אחסאן בדיר	00: 25 19/06/2024	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		דוניא ניהול נכסים והשקעות בע"מ	כפר קאסם			050-3533158	050-3533158	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' סולטאני 20, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דוניא ניהול נכסים והשקעות בע"מ	כפר קאסם	(1)		050-3533158	050-3533158	

(1) כתובת: רח' סולטאני 20, 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@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד	60	03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רחוב אלקודס 10.

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

קביעת מבנה להריסה ושינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מבנים להריסה עפ"י סעיף בחוק 62א (א)(19).
2. הוספת שטחי בניה עפ"י סעיף בחוק 62א (א)(13ב).
3. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה עפ"י סעיף בחוק 62א (א)(15).
4. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף בחוק 62א (א)(4).
5. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף בחוק 62א (א)(8).
6. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל עפ"י סעיף בחוק 62א (א)(5).
7. הוספת קומות עפ"י סעיף בחוק 62א (א)(4).



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		4318
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	4318

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	540	100
סה"כ	540	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	539.58	100
סה"כ	539.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים למגורים.
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 ד'	מגורים	4318	540	1118	350	0	504	1972	365	55	10	22	6	1	3	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	4318	מגורים	מגורים ד'

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 ניהול מי נגר

בבקשה להיתר יישמר שטח פנוי להחדרת מי נגר עילי בהיקף שלא יפחת מ 15% משטח המגרש.
ככל ששטח זה יוקטן בבקשה להיתר בנייה יידרש כתנאי להיתר אישור של רשות המים ע"ג
נספח ניהול מי הנגר הכולל אמצעי להחדרת מי הנגר לתת הקרקע.

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 ק/3000/1

תכנית מס' 451-1350032 – שינוי הוראות בניה – מגרש 4318



ייעוד קרקע	גודל מגרש במ"ר	מספר מגרש	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				גובה מירבי (1)		קווי בניין (2)		אחורי	
				שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר		סה"כ	מטר	בקומה	קדמי		צידי
				עילי	מרתף (3)	עילי (סה"כ)	תת קרקעי						
מגורים ג'	540	4318	1 לקומה סה"כ 3 יח"ד בכל הקומות	518	108	108	54	788	13	3 + קומה מפולשת	3	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.

