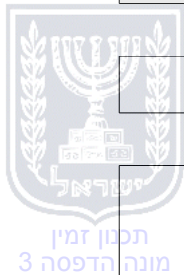


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1350040

שינוי הוראות בניה - מגרש 98/7



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/SV4/1/4005389426/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית בתחום תכנית ק/3000/1 שעניינה:

- הריסת מבנה קיים לצורך הקמת מבנה חדש
- הוספת 612 מ"ר שטחי בניה
- הוספת 355 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה
- שינוי בקווי בניין
- העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל
- הוספת 4 קומות, סה"כ 7 קומות מעל הכניסה הקובעת
- הוספת 3 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 98/7

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

451-1350040

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.450 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62.א (א) (13)ב

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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 | 198046 |
| קואורדינאטה Y | 668720 |

1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית ברחוב מואתא, בשכונת משפחת סרסור

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 שכונת סרסור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8875 | מוסדר | חלק | | 98 |

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 | 98/7 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 2 /4 |
| 06/04/2003 | | 2024 | 5172 | | החלפה | ק/ 3000 /1 |



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: 49 19/06/2024 | כן |
| מצב מאושר | רקע | | 1: 250 | 1 | 14/06/2024 | אחסאן בדיר | 01: 11 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 |
|----------------|------|----------------------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-------------|--------------------|
| | פרטי | חוסאם סעוד סרסור (1) | | | כפר קאסם | | | 050-2266030 | 050-2266030 | sarhom69@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' מואתא 3, ת.ד. 918, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------------|---------------|----------|--------------|------|-----|-------------|-------------|--------------------|
| פרטי | חוסאם סעוד סרסור | | | כפר קאסם (1) | | | 050-2266030 | 050-2266030 | sarhom69@gmail.com |

(1) כתובת: רח' מואתא 3, ת.ד. 918, 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 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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).



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ד' | 987 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| להריסה | מגורים ד' | 987 |
| קו בנין עילי | מגורים ד' | 987 |

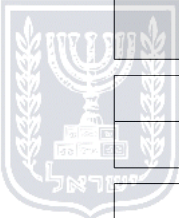
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-----|--------|
| אזור מגורים ג' | 450 | 100 |
| סה"כ | 450 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 449.78 | 100 |
| סה"כ | 449.78 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ד' |
| 4.1.1 | שימושים מגורים ושימושים נלווים למגורים. |
| 4.1.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 | | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| (1) 3 | (1) 3 | (1) 3 | 1 | 7 | 22 | 6 | 50 | 361 | 1624 | 400 | 0 | 210 | 1014 | 450 | 987 | מגורים | מגורים ד' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|---------|--------|-----------|
| קדמי (1) 3 | 987 | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט.



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.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 3

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 3



תכנון זמין
 מונה הדפסה 3

נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית ק/3000/1**תכנית מס' 451-1350040 – שינוי הוראות בניה – מגרש 98/7**

| אחורי | צידי | קווי בניין (2) קדמי | גובה מירבי (1) מטר | סה"כ | שטחי בניה באחוזים משטח המגרש | | | | מס' יח"ד מירבי במגרש | מספר מגרש | גודל מגרש במ"ר | ייעוד קרקע |
|-------|------|------------------------|-----------------------|------|------------------------------|-------------|----------------|------|--------------------------------|-----------|----------------|------------|
| | | | | | שטחי שירות במ"ר | | שטח עיקרי במ"ר | | | | | |
| | | | | | תת קרקעי | עילי (סה"כ) | מרתף (3) | עילי | | | | |
| 3 | 3 | 3 | 13 | 657 | 45 | 90 | 90 | 432 | 1 לקומה סה"כ 3 יח"ד בכל הקומות | 98/7 | 450 | מגורים ג' |

- הערות:
- גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
 - הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
 - באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.