

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1352046

שינוי הוראות בניה - מגרש 121

מרכז

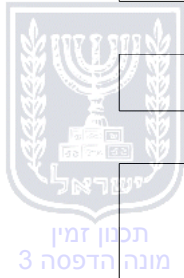
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005390938/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

- שינוי בקווי בניין

- העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל



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	שם התכנית	שינוי הוראות בניה - מגרש 121
ומספר התכנית		

מספר התכנית	451-1352046
-------------	-------------

שטח התכנית	0.630 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) (4), א62 (א) (5)
---------------	--------------------------

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

198671

קואורדינאטה Y

668935

1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית בשכונה מזרחית מצד המזרחי של מגרש כדורגל

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		1-2

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	121

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	26/06/2024	אחסאן בדיר	01: 04 14/07/2024	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	20/06/2024	אחסאן בדיר	05: 31 25/06/2024	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	מוחמד יוסף עאמר (1)			כפר קאסם			050-6416041	050-6416041	

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	מוחמד יוסף עאמר			כפר קאסם (1)			050-6416041	050-6416041	

(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	אל קודס (1)	10	03-9071468	03-9071468	ehsanbd23@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עבדאלמונעם ג'יוסי	926		ג'לג'וליה	ג'לג'וליה	1	03-9396001		abed1969@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2922, 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

שינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל 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 ב'	121

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	630	100
סה"כ	630	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	630.57	100
סה"כ	630.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים למגורים
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	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	1	3	13	6	50	161	1014	63	0	126	825	630	121	מגורים ב'	מגורים ב'



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	121	מגורים	מגורים ב'

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 3 על עמודים ועליית גג.
(2) או כמסומן בתשריט.



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' 451-1352046 - שינוי הוראות בניה – מגרש 121

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'	630	121	2 לקומה סה"כ 6 יח"ד בכל הקומות	699	126	126	126	63	1014	13	3 + קומה מפולשת	3	3	4

- הערות: 1. 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.