

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1350065

קביעת זיקת הנאה ושינוי בקווי בניין - מגרש 1045



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/SV4/1/4005389430/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 1045 בתכנית 451-0359331 שעניינה:
- קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב דרך שביל לצורך כניסה לחניה בחלק האחורי למגרש
- קביעת קווי בניין בהתאם לקיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 1045 קביעת זיקת הנאה ושינוי בקווי בניין - מגרש 1045

ומספר התכנית

מספר התכנית 451-1350065

1.2 שטח התכנית 0.650 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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	197881
קואורדינאטה Y	671083

1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית בשכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר ברא - חלק מתחום הרשות: כפר ברא

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
8893	מוסדר	חלק		42, 59

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
451-0359331	1045

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 4 /2</u>
09/12/2019		1929	8564	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0359331 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>451-0359331</u>
21/01/2021		3152	9381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0855601 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>451-0855601</u>



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					לוטפי ראפת עאמר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		לוטפי ראפת עאמר		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	לוטפי ראפת עאמר	00: 40 20/06/2024	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	27/12/2024	לוטפי ראפת עאמר	09: 22 28/12/2024	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	דוא"ל
	פרטי	דיה גמיל עאסי (1)			כפר קאסם			050-4768309	assideya@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 361, כפר ברא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	דיה גמיל עאסי			כפר קאסם (1)			050-4768309	assideya@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 361, כפר ברא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לוטפי ראפת עאמר	44345098		כפר קאסם	(1)		054-9497737	Lutfiamer94@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	844		כפר ברא	כפר ברא		03-9030253	

(1) כתובת: רחוב אלמדינה, כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 זיקת הנאה ושינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב דרך שביל עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1045
שביל	7002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	שביל	7002
קו בנין עילי	מגורים ג'	1045

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	500	76.92
שביל	150	23.08
סה"כ	650	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	499.99	76.90
שביל	150.2	23.10
סה"כ	650.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים למגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות כלליות
	יחולו כל הוראות המפורטות בסעיף 4.1.2 של תכנית 451-0359331
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל גישה ומעבר כלי רכב.
4.2.2	הוראות



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

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3 (2)	3 (2)	1	5	15.5	5	50	216	1080	480 (1)	0	100	500	500	1045	מגורים	ג' מגורים
													150	7002	שביל	שביל	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 4	1045	מגורים	מגורים ג'
	7002	שביל	שביל

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:

א. שטחי השירות מתחת לקרקע הם בהתאם לאמור בתכנית מאושרת.

ב. יחולו כל הוראות רלוונטיות למגרש בנדון לפי סעיף 5 של תכניות 451-0359331

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לצורך 8 מקומות חניה.

(2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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.

6.2 מקרקעין**6.2.1 זכות מעבר**

זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלק האחורי של המגרש לצורך גישה למרתף לצורך פתרונות חניה.

6.3 הוראות אחרות**6.3.1 הנחיות מיוחדות**

יחולו הוראות כל הסעיפים בפרק 6 של תכנית 451-0359331

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכניות 451-0359331, 451-0855601

תכנית מס' 451-1350065 – קביעת זיקת הנאה ושינוי בקווי בניין – מגרש 1045



קדמי	אחורי	צידי - שמלי	צידי - ימני	מספר קומות		גובה מירבי	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				מס' יח"ד מירבי במגרש	מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרקע	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ	שטחי שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר					
								תת קרקעי	עילי	תת קרקעי					עילי
4	3	2.50	3	1	5	15.50	600		100	0	500	5	1045	500	מגורים ב'



הערות:

- א. גובה המבנה בטבלה הוא הגובה המרבי המותר ליציאת תקרת הקומה העליונה של המבנה. הגובה אינו כולל מעקה גג, מתקנים טכניים על הגג, עליה לגג בגובה מינימאלי, או גג רעפים. כל הנ"ל יותרו מעל הגובה המרבי המפורט בטבלה כחלק מהיתר הבניה.
- ב. בכל מגרשי המגורים שטחי חניה מבוניים בקומת חניה תת קרקעית, יהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות. לא תותר בליטה של מבנה חניה תת קרקעי לגובה מעל לכניסה הקובעת. שטחי השירות העיליים למבני המגורים יכללו ממ"דים, מחסנים, חדרי מדרגות ומבואות קומתיות. שטחי שירות תת קרקעיים למבני המגורים שיהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות. יכללו גישה לחדר המדרגות, חדר המדרגות והשטחים הנלווים בקומה התת קרקעית, מחסנים לדירות, ושטחי מערכות טכניות מינימאליים.
- ג. קווי בנין תת קרקעיים מתחת למפלס הכניסה הקובעת עד למרחק 1 מ' מחזית המגרש, 0.75 ס"מ מגבולות המגרש במרווחי צד ועד 0 במרווח אחורי, תוך עמידה בדרישות הקובעות בתקנון לשטח מינימאלי לקליטת מי נגר עילי במגרש כמפורט בהוראות התכנית.
- ד. תותר הקמת מרפסות מקורות עד 14 מ"ר לדירה, ו 12 מ"ר בממוצע לדירה בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה 5.
- ה. המרפסות תישארנה פתוחות משני צדדים לפחות. סגירת מרפסות תיחשב כסטייה ניכרת מהיתר הבניה.

