

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1366798

שינוי הוראות בניה - מגרש 48

מרכז

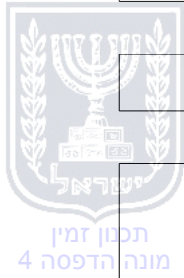
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005400340/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עיניינה :

- הוספת 356 מ"ר שטחי בניה.
- הגדלת תכסית הבניה והעברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל
- הוספת יחידת דיור
- אישור קווי בניין בהתאם לקיים.
- הוספת קומה, סה"כ 5 קומות מעל קומת מסחר



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי הוראות בניה - מגרש 48	ומספר התכנית	

מספר התכנית	451-1366798
-------------	-------------

שטח התכנית	0.400 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
סיווג התכנית		

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (8), 62 א (א) 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

199034

קואורדינאטה Y

668587

1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית בתחום תכנית 451-0115253 בשכונה מזרחית

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		28

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	48

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

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	02/08/2024	אחסאן בדיר	05: 26 03/08/2024	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	01/08/2024	אחסאן בדיר	07: 08 31/08/2024	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	חייריה זבידה (1)			כפר קאסם			053-5839702	053-5839702	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' סולטאני, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חייריה זבידה			כפר קאסם (1)			053-5839702	053-5839702	

(1) כתובת: רח' סולטאני, 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	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	א- סולטאני	12	03-9071446	03-9071446	madharisa@gmail.com

(1) כתובת: רח' 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

שינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א)(13) לחוק.
2. הוספת יחידת דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
3. הגדלת תכסית הבניה והעברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
4. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. הוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		48
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	48
קו בנין עילי	מגורים ג'	48

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית	400	100
סה"כ	400	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	400.01	100
סה"כ	400.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	- מגורים ושימושים נלווים למגורים.
	- מסחר ומשרדים
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		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי
(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 5	22	5	72	277	1108	40	0	144	924	400	48	מגורים ג'
				(3) 1	5				84			24	60	400	48	מגורים ג'



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (2)	48	מגורים	מגורים ג'
	48	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל קומת מסחר.
- (2) או כמסומן בתשריט.
- (3) מסחר בקומת קרקע.



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 451-0115253

תכנית מס' 451-1366798 – שינוי הוראות בניה – מגרש 48

ייעוד קרקע	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' יחיד 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 ב'	400	48	4	512	104	96	40	752	38	18	4 קומות מעל קומת מסחר	1	3	3	5
מסחר	400	4		60 בקומת קרקע	24			84			1				

הערות:

- א. במגורים ב' עם חזית מסחרית יותר הקמת מבנים בני 4 קומות מעל קומת מסחר עם תוספת 15% כשטח עיקרי.
- ב. יוקצו יחידות דיור קטנות בשיעור של 10% מכלל הדירות. דירה קטנה משמעותה עד 80 מ"ר כולל (עיקרי ושרות) ובנוסף מרפסת בשטח 12 מ"ר.
- ג. מסחר בקומת קרקע.