

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0611772

שינוי בקווי בניין - מגרש 147

מרכז

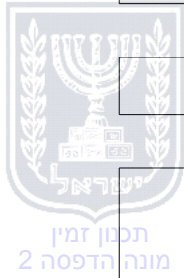
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה אישור קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בקווי בניין - מגרש 147

מספר התכנית 451-0611772

1.2 שטח התכנית 1.233 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 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	197030
קואורדינאטה Y	668928

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לישוב צפונית לבית ספר "אלחיאת".

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**

מערבית מבין 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9081	מוסדר	חלק	61	

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/7/1	147

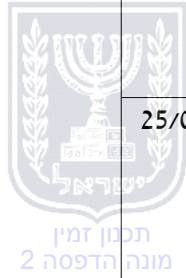
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 7 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 7 / 1 ממשיכות לחול.	5028	300	01/11/2001



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחסאן בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	19/01/2018	אחסאן בדיר	21/01/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/01/2018	אחסאן בדיר	21/01/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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	גמאל עבדאללה אבו זאיד			כפר קאסם	(1)		052-4000626	052-4000626	
	פרטי	נאדר אחמד אבו זאיד			כפר קאסם	(1)		052-4000626	052-4000626	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עלי בן אבו טאלב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גמאל עבדאללה אבו זאיד			כפר קאסם	(1)		052-4000626	052-4000626	
פרטי	נאדר אחמד אבו זאיד			כפר קאסם	(1)		052-4000626	052-4000626	

(1) כתובת: רח' עלי בן אבו טאלב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		גמאל עבדאללה אבו זאיד			כפר קאסם	(1)		052-4000626	052-4000626	
חוכר		נאדר אחמד אבו זאיד			כפר קאסם	(1)		052-4000626	052-4000626	

(1) כתובת: רח' עלי בן אבו טאלב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בנין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	(2)		03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' אסולטאני 12.

תכנון זמין
מונה הדפסה 2תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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 בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין כמסומן בתשריט 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 ב'	61

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג 2 - 4 קומות	1,233	100
סה"כ	1,233	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,236.97	100
סה"כ	1,236.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - יחידות דיור - שטחי שירות - מקומות חניה
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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									
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת													
(2) 5	(2) 5	(2) 3	(2) 3	5	18	8	55	109	1350	0	0	(1) 150	1200	1233	61	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 150 מ"ר שטחי שירות מקומות מסד שמעלים אותם לקומות מעל..

(2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובקומת מרתף.

6.2

איכות הסביבה

א. שפכים : - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.

- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.

- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.

- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.

- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ב. איכות הסביבה : כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.

ג. ניקוז : יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').

ד. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

ה. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה

16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.3

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



מועד הפקה: 22/01/2018 00:50 - עמוד 13 מתוך 14 - מונה תדפיס הוראות: 2

סוג איזורים לתכנית ד/7/1



7- לוח אזורים וטבלת זכויות

אזור	סימון	מס' מגרש	טיפוס בניה מירבי	מס' דמיון	מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מירבי במ'*	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה עמריים	מפלגה הקרקע	שטח שירות מתחת לקרקע	מס' יחיד צדדי	חניה המגרש	הערות
חזית מסחרית	קו סגול	26,78-80 153 174		כסות בב' 10				80 מ'ר 100 מ'ר 100 מ'ר 100 מ'ר 200 מ'ר 180	10 מ'ר בקומת קרקע	מרחבים לחניה זמנית על גבי הקרקע גובה המגרש לא יעלה על 2.5 מ'ר	כפי האזור וכפי המסמך בנספח הכינוי 100	מקומות חניה יוקצו ע"פ התקן בזמן הבניה	הוראות אזור המגורים חלות על אזור זה מיני שטח חנות- 30 מ'ר , מיני רוחב חנות- 4 מ'ר 100 במגרשים עם חזית מסחרית, שיש בהם שלולתה ע"פ הנחיות נספח מנהל לסיפוס בניה. ניתן למשך הקולונדה בלבד עד קו בנין צדדי 0. 180 מעבר ציבורי ברוחב 5 מ'ר במגרש 191. לא יכלל בשטח המסחר.
שירותים ומסחר (כולל ש.פ.פ.)		201 202	N	2		30	2800 מ'ר	400 מ'ר בקומה	40 מ'ר בקומה		8 0.4 20 8 0.4 8	מקומות חניה יוקצו ע"פ התקן בזמן הבניה	יבוצע לפי תכנית בינוי אדריכלית, תכנית פיתוח, נספח נופי ונספח עצוב שיאושרו ע"י הוועדה המקומית
מבני ציבור	חום מחומם חום כזה	301-303,305 304	P	2 3			כמסומן ברשימת התכנית לפי כז'	35% בקומה	5% בקומה	טו' בנין מרמז לפי תשרים השאר כפי תכנית בינוי אדריכלית שתאושר ע"י הוועדה המקומית		מקומות חניה יוקצו ע"פ התקן בזמן הבניה	יבוצע לפי תכנית בינוי אדריכלית, תכנית פיתוח, נספח נופי ונספח עצוב שיאושרו ע"י הוועדה המקומית
שטח פרטי פחוח	ירוק מחומם ירוק כזה	175-184 201,211 213-215				ברוחב 11 מ'ר ברוחב 16 מ'ר ברוחב 16 מ'ר							מיועד לנסיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, מעבר למערכות תשתית באשר הוועדה המקומית חניה ומעבר לחניה ולתוכנית רגל עם יוקת הנאה לציבור 100 השטח נכלל בשטח המגרש הכולל.
שטח ציבורי פחוח	ירוק	311-319											מיועד לנסיעות, שבילים, שטחים מרוצפים, מחנה משותף לרכבים, מחנה ספורט, ספסלי גז, סככות לצורך אגני, חצוצות לכרות ומעבר למעור כוח תשתית באשר הוועדה המקומית, במגרשים 313,314 מותרת בנית מהלך מדרגות עבור הגש העיר.
שטח ציבורי מיחיד	ירוק עם פסים אלכסוניים בחום	306											תותר הקמת מחממים הנדסים ע"פ תכנית בינוי אדריכלית ונספח פיתוח ונוף שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
שכנים	ירוק עם שריים באדום	327 331 325				3 מ' רוחב מיני 4 מ' רוחב מיני 6 מ' רוחב מיני							יבוצע לפי תכנית פיתוח ונספח נופי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית
דרך משולבת	אדום עם שריים אלכסוניים בירוק	321-324 326 329,332 333				5 מ' רוחב מיני							רוחב ומי בניה ראה בתשרים.
דרכים וחניות	אדום עם שריים אלכסוניים בירוק	341-349 371-375											רוחב ומי בניה ראה בתשרים.
	אדום עם שריים אלכסוניים בירוק	401-406											

25.06.18
18.6.01
12.9.18
14.01
11.12.18
11.12.18

