

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0914374

חלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה

מרכז

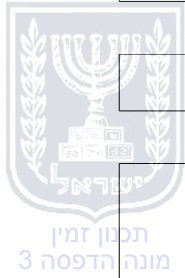
מחוז

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 :

- חלוקה למגרש לשני מגרשים בהסכמה
- תוספת 3 יחידות דיור
- שינוי בקווי בניין
- תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים
- תוספת 180 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים
- העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל והגדלת תכסית הבניה ל- 60%
- קביעת גודל מגרש שניתן להקים עליו מבנה
- קביעת בניין להריסה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

451-0914374

מספר התכנית

0.598 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (9),
62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	197390
קואורדינאטה Y	669398

1.5.2 תיאור מקום

צפונית למרכז מסחרי

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 מסגד אלשוהדא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	מוסדר	חלק		74

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	74/11

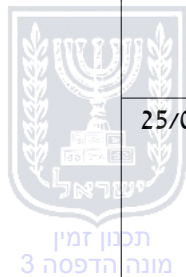
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 3000 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 1 ממשיכות לחול.	5172	2024	06/04/2003



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	26/10/2020	אחסאן בדיר	22: 33 26/10/2020		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	26/10/2020	אחסאן בדיר	21: 46 31/10/2020		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/10/2020	אחסאן בדיר	20: 34 31/10/2020		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	מיידה עבדאלעזיז עאמר			כפר קאסם (1)			050-5985325	050-5985325	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' מכה, כפר קאסם ת.ד. 1419.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיידה עבדאלעזיז עאמר			כפר קאסם (1)			050-5985325	050-5985325	

(1) כתובת: רח' מכה, כפר קאסם ת.ד. 1419.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	אתיר צרצור	1433		כפר קאסם (2)			050-4577996	050-4577996	amsar1433@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: ת.ד. 1746, 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

חלוקת מגרש למגרשים נפרדים ושינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. חלוקת מגרש למגרשים נפרדים בהסכמה עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 1.
2. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 16(א) (2).
3. הוספת שטחי שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 15.
4. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 8.
5. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית לקומות מעל לקרקע והגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 9.
6. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.
7. קביעת שטח גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 7.
8. קביעת מבנה להריסה עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 19.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
211 ,210		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
211 ,210	מגורים ב'	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	598	100
סה"כ	598	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	598.6	100
סה"כ	598.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א.מגורים. ב.משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג.מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה או המשפחות המתגוררות באותו מגרש, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב) וכי שעות הפעילות לא יחרגו מ- 7.00 עד 19.00 . ד.מבנה חניה. ה.מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות המוגדות בסעיף ג' לעיל, ובתנאי שגדלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ', חמרי הגמר של המבנה הם עפ"י טבלת האזורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד לדונם.</p>
4.1.2	הוראות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידדי-תכנון שואלני הדפסה	0	1	3	12	10.48	3	60	185	530	115	0	58	357	286	210	מגורים ב'	
0	(1) 3	1	3	12	9.61	3	60	196	611	162	0	62	387	312	211	מגורים ב'	



צידדי-תכנון זמין
שואלני הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

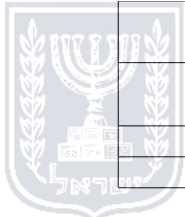
קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי		
(1) 3	(1) 3	210	מגורים ב'
(1) 3	(1) 3	211	מגורים ב'

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 כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>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. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ו/או 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. - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני. - בהוספת מערכות ביוב חדשות בשטח התכנית יש לתכנן בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית בנושא תכנון מערכות ביוב.</p> <p>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.</p> <p>ג. ניקוז יוותרו 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. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> <p>ד. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p> <p>ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.3</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



טבלת הקצאה

טופס 2 עמ' 1

(תקנה 5)

לתכנית מספר: 451-0914374



פרטי החלקות/המגרשים המוקצים									פרטי החלקות/המגרשים הקיימים									
מס"ד	מס' גוש	חלקות/ חלק מחלקות	מס' מגרש	ייעוד	שם בעלים	מס' זהות/תאגיד	שטח החלקה/ המגרש (במ"ר)	החלקים בבעלות (%)	מס' גוש	חלקות/ חלק מחלקות	מס' מגרש	ייעוד	שם בעלים	מס' זהות/תאגיד	שטח החלקה/ המגרש (במ"ר)	החלקים בבעלות (%)	חתימת הבעלים	
1	8871	74	74/11	מגורים ג'	מיידה עבדאלעזיז עאמר	036066199	312	100	52	598	598	598	598	036066199	598	598		
						058598673	286	100										
2																		
3																		
סה"כ									100	598	598	סה"כ					598	



תאריך

חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

מס' רישיון

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל

רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות



פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
טבלת זכויות ומגבלות בניה:

חזרות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)						מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע				
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות		שטח עיקרי		מרחף						עולי (סה"כ)	עולי בקומה	
							תת קרקעי	עולי	סה"כ	בקומה									
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3 + קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים ג'	6.1.1			
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3 + קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומות חקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'	6.1.2			
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומות חקרקע								
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3 + קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	6.1.3			
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד								
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית				3	11	165% או עפ"י /61א	10%	20%	-	135% או עפ"י /61א	1 לקומה	-	250 או עפ"י חקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)	6.1.4			
	4	3	5 או לפי תשריט		3	13	230%	50%	20%	10%	150%	50%	-	45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5		
	4	5	5 או לפי תשריט		2	8	70%	10%	10%	-	50%	25%	-	20	500	שרותי דרך	6.1.6		
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח למבני ציבור		6.1.7			
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח ציבורי כתוח		6.1.8			
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח ספורט		6.1.9			

- חזרות: 1
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד מפני חקרקע 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-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר 50' מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
- במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפנינים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.