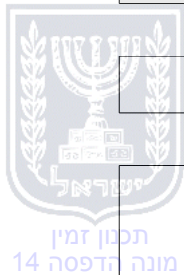


הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0630160

איחוד וחלוקה ושינוי הוראות בניה - מגרשים 563-561



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/02/2019

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"נ

07/08/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה ושינוי הוראות בניה. אישור למבנים הקיימים בתחום התכנית בהתאם למצב הקיים על ידי תוספת 735 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 712 מ"ר שטחי שירות מעל לקרקע ו- 300 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים. תוספת 11 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ושינוי הוראות בניה - מגרשים 561-563

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0630160

1.2 שטח התכנית 1.996 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	197822
קואורדינאטה Y	668041

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה דרום מערבית בתחום תכנית 451-0222273 ותכנית ק/262

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 דרום מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8883	מוסדר	חלק		35

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנגל"ה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
28/11/2013	1748	6706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 262 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 262
09/01/2018	4093	7668	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0222273 ממשיכות לחול.	שינוי	451-0222273



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זאהר עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זאהר עיסא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		22: 23 03/11/2018	זאהר עיסא	01/11/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		18: 37 02/03/2019	מוחמד בדיר	27/02/2019	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		23: 55 08/07/2019	זאהר עיסא	27/04/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		18: 34 02/03/2019	זאהר עיסא	27/02/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה קסם	כפר קאסם	עבד אל כרים קאסם (1)	10	03-9370241	03-9370242	vmkessem @kessem03 .co.il
	פרטי	לוטפי סרסור			כפר קאסם	(2)		055-2229034	055-2229034	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2583.

(2) כתובת: ת.ד. 577 - כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לוטפי סרסור			כפר קאסם	(1)		055-2229034	055-2229034	

(1) כתובת: ת.ד. 577 - כפר קאסם.

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	זאהר עיסא	26785		כפר קאסם	א- סולטאני) (1)		03-9073785	03-9073785	zaher73@wal la.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד	60	03-9370696	03-9370696	mohra@bara k.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1527 - כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה ושינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות עיליים ותת קרקעיים.

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה.

הוספת קומות ותוספת יחידות דיור.

קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

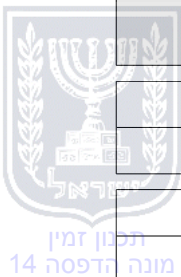
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1563, 1561		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1563	מגורים ג'	להריסה
1563	מגורים ג'	קו בנין תחת/ תת קרקעי
1563, 1561	מגורים ג'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,996	מגורים ב'
100	1,996	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,995.6	מגורים ג'
100	1,995.6	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחידת דיור בלבד שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג. חנייה מקורה המשולבת במבנה המגורים או בקומת העמודים. ד. מבנה עזר לאחסון. ה. מרתף לשימוש חניה.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	חומרי הגמר של מבני עזר יהיו זהים למבני המגורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות						
צידוי- שמאלי (2) 3	צידוי- ימני (2) 3	מתחת לכניסה הקובעת 0	מעל הכניסה הקובעת (1) 4	18	7.15	4	55	142	796	0	0	176	620	559	1561	מגורים ג'	ג'
(2) 3	(2) 3	1	(4) 6	22	13.22	19	55	253	3631	(3) 700	0	836	2095	1437	1563	מגורים ג'	ג'



תכנון זמין
מנהל הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(2) 3	1561	מגורים ג'	מגורים ג'	(2) 3	(2) 3
(2) 3	1563	מגורים ג'	מגורים ג'	(2) 3	(2) 3

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) ועלית גג..
- (2) או כמסומן בתשריט..
- (3) לשימוש פתרונות חניה.
- (4) כולל קומת עמודים מפולשת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- פתרון החניה יהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה.
- התנאי למתן היתרי הבניה ליחידות המגורים המתווספות בתחום התכנית הוא בניית מרתף החניה בפועל.
- לא תותר נגישות כלי רכב למגרש משטח הטיילת .

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 יהוו 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**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

- הגבלות בניה בגין תמא/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון
- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנג'ה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות כל חלקי המבנה, קומות טכניות, מתקנים טכניים על הגג, חדרי יציאה לגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/4 ואין לחרוג ממנו.
- הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב- 15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתרי בניה ליחידות המגורים המתווספות בתחום התכנית הינו בניית מרתף החניה בפועל.

6.5	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.
--	-------------------------



טבלת הקצאה

טופס 2 עמ' 1

(תקנה 5)

לתכנית מספר: 451-0630160



פרטי החלקות/המגרשים המוקצים									פרטי החלקות/המגרשים הקיימים									
מס' ד'	מס' גוש	חלקות/ חלק מחלקות	מס' מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	מס' זהות/תאגיד	שטח החלקה/ המגרש (במ"ר)	שטח החלקה/ המגרש (ב- %)	חתימת הבעלים	מס' ד'	מס' גוש	חלקות/ חלק מחלקות	מס' מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	מס' זהות/תאגיד	שטח החלקה/ המגרש (במ"ר)	שטח החלקה/ המגרש (ב- %)
1	8883	35	561	מגורים ב'	סרסור לוטפי	059433243	464	100		2	8883	35	562	מגורים ב'	059433243	586	100	
3	8883	35	563	מגורים ב'	סרסור לוטפי	059433243	946	100		3	8883	35	563	מגורים ב'	059433243	946	100	
4										4								
5										5								
סה"כ									סה"כ									
1996									1996									



תאריך

חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

מס' רישיון

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל

רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות



קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
5	3	3	44	1015	162	122	(2) 731	812	553	מגורים ב'
5	3	3	40	581	100	75	(2) 406	501	554	מגורים ב'
5	3	3	40	581	100	75	(2) 406	501	555	מגורים ב'
5	3	3	36	522	95	71	(2) 356	475	556	מגורים ב'
5	3	3	40	590	102	76	(2) 412	509	557	מגורים ב'
5	3	3	44	1364	191	143	1030	954	558	מגורים ב'
3	3	3	36	471	81	61	329	406	559	מגורים ב'
3	3	3	40	646	101	76	469	504	560	מגורים ב'
3	3	3	36	572	94	70	408	469	561	מגורים ב'
3	3	3	40	784	117	88	579	585	562	מגורים ב'
3	3	3	44	1324	189	142	993	946	563	מגורים ב'
5	5	5	40	10509		2627	7882	13136	150	מבנים ומוסדות
5	5	5	40	2255		563	1692	2820	151	ציבור מבנים ומוסדות
5	5	5	40	1054		364	790	1318	152	ציבור מבנים ומוסדות

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) מעל קומה מפולשת.

(2) מעל קומה מסחרית.