

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0146035

תכנית לאיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
12-11-2013  
ב ת מ ל

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" אישור תוכנית מס' 451-0146035 הועדה המקומית תחליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2013005 מיום 07/10/13</p> <p>סגל להמנצ'ת יו"ר ועדה נוקונבניה "קסם"</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>
------------------------	------------------------

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים. במסגרת התכנית מבוקש להחליף בין חלק מדרך מאושרת למגורים וחלק ממגורים לדרך ללא שינוי בסך שטח כל ייעוד. התכנית גם קובעת קווי בנין חדשים בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      תכנית לאיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

מספר התכנית      451-0146035

1.2 שטח התכנית      1.022 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 06/11/2013

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 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינטה X	198200
	קואורדינטה Y	668325

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, גפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

גפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8883	מוסדר	חלק		22, 37

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	34/1, 500

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

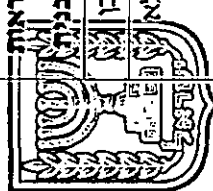


תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/ 3000 / 1	שינוי		5172	2024	06/04/2003
תמא/ 4 / 2	כפיפות		4525	3620	25/05/1997

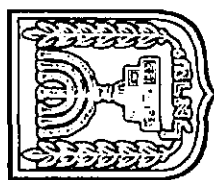
**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר				הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אחסאן בדיר			תשריט מצב מוצע	תדפיס תשריט מצב מוצע
זכויות בניה מאושרות	מחייב			18/04/2013	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	18/04/2013		זכויות בניה מאושרות
טבלאות הקצאה	מחייב		1	29/04/2013	אחסאן בדיר	ועדה מקומית	30/04/2013		טבלאות הקצאה
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	29/04/2013	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	09/11/2013		מצב מאושר



תמונת זמין  
מונה הדפסה 5

כל מסמכי התכנון מהווים חלק בלתי נפרד ממנהג משלמי זה ואת זה יקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	טארק פרג'			כפר קאסם	אל מדינה		050-7559729	050-7559729	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
טארק פרג'			כפר קאסם	אל מדינה		050-7559729	050-7559729	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טארק פרג'			כפר קאסם	אל מדינה		050-7559729	050-7559729	
בעלים	עיריית כפר קאסם		עיריית כפר קאסם	כפר קאסם	אל מדינה		03-9754900	03-9370078	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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	א שוהדא		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	מוהר עיסא	809		כפר קאסם	א- סולטאני		03-9071446	03-9071446	madharisa@walla.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 5

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 בין ייעודי קרקע

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד חלק מדרך למגורים וחלק ממגורים לדרך.  
איחוד וחלוקה למגרשים ללא שני בסך שטח כל ייעוד קרקע.  
אישור קוי בניין כמסומן בתשריט.  
שינוי הוראות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.022
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
		+3		3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		+650		650	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר: תוכן זמין מונה הדפסה 5

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	200
מגורים ב'	100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	100

תוכן זמין מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
54.80	560	אזור מגורים ג'
45.21	462	דרך מאושרת
100	1,022	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
42.90	441.4	דרך מאושרת
2.07	21.29	דרך מוצעת
55.04	566.32	מגורים ב'
100	1,029.02	סה"כ



תוכן זמין מונה הדפסה 5



**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים.
	ב. שטחי שירות וחניה ובהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית ק/3000.1.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	למעבר כלי רכב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	למעבר כלי רכב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



**6. הוראות נוספות .6**

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</li> <li>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</li> <li>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</li> <li>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</li> <li>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</li> <li>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</li> </ul> <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: תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה ! אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה</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</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<b>6.2 איכות הסביבה</b>	
	16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b>	
	<p>במידה ובמגרש קיימים עצים בוגרים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בעת מתן ההיתר יסומנו עצים אלו בהיתר</li> <li>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים אלו.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיוגדר.</li> <li>4. במידה ויש צורך להעתיק עצים אלו יש לתאם את ההעתקה מול הועדה המקומית ופקיד היערות כתנאי להיתר בניה.</li> </ol>

<b>6.4 היטל השבחה</b>	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
	זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 5	<b>שם:</b> טארק פרגי <b>שם ומספר תאגיד:</b> 59970533	<b>סוג:</b> חתימה:	<b>תאריך:</b> 11.11.13	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> טארק פרגי <b>שם ומספר תאגיד:</b> 59970533	<b>סוג:</b> חתימה:	<b>תאריך:</b> 11.11.13	<b>יום</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 5	<b>שם:</b> טארק פרגי <b>שם ומספר תאגיד:</b> 59970533	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 11.11.13	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> עיריית כפר קאסם <b>שם ומספר תאגיד:</b> 48810	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 11.11.13	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 5	<b>שם:</b> אחסאן בדיר <b>שם ומספר תאגיד:</b> 26335141	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 12.11.13	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> חתימה:	<b>תאריך:</b> 12.11.13	





### טבלת הקצאה

פרטי החלקות/המגרשים הקיימים										
מס' סידורי	גוש	חלקה	מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש הכולל בחלקה החדשה	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות
1	8883	22	34/1	מגורים ג'	טארק פריגי	-	59970533	560	560	100%
2	8883	37	500	דרך מאושרת	עיריית כפר קאסם	-		462	462	
סה"כ								1022	1022	

פרטי החלקות/המגרשים המוקצים											
מס' סידורי	גוש	חלקה	מגרש	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש במ"ר	שטח החלקה/המגרש	החלקים בבעלות	חתימת הבעלים
1	8883	22, 37	100	מגורים ב'	טארק פריגי	-	59970533	560	560	100%	טארק פריגי
2	8883	22, 37	201	דרך מאושרת	עיריית כפר קאסם	-		441	441		
			200	דרך מוצעת		-		21	21		
סה"כ								1022	1022		

עיריית כפר קאסם  
 מחלקת הנדסה  
 מאמר סופי  
 29/04/2013

עורך הטבלה: בדיד אחסאן תאריך: 29/04/2013 חתימה: \_\_\_\_\_

פרק 6 - לוח האזורים ותוראות הבניה  
 תכנית מס' 4/3000 ק

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה

חברות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)					מס' יחיד סירבי במגרש	רוחב חוות מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע	6.1	
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	סה"כ	שטחי שירות			שטח עיקרי						
							חל	עילי (סה"כ)	מרתף	עילי						בקומה
בבנותים 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		
בבנותים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת חקרקה				מגורים ג' עם חוות מסחרית א'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת חקרקה					
בבנותים קיימים - 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 חוות מסחרית ג'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בבנותים קיימים - חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית				3	165%	10%	20%	-	135%	45% או עפ"י אפ"י / 61מ	1 לקומה		250 או עפ"י חקיים	מגורים ד' נעם או בלי חוות מסחרית	6.1.4
	4	3	5 או לפי תשריט		3	230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי	6.1.5
	4	5	5 או לפי תשריט		2	70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שטחי דרך	6.1.6
	לפי תכנית בנינו באישור הועדה המקומית													שטח למגני צינור	6.1.7	
	לפי תכנית בנינו באישור הועדה המקומית													שטח צינורי מתח	6.1.8	
	לפי תכנית בנינו באישור הועדה המקומית													שטח ספורט	6.1.9	

1. שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בתוכנית.
2. גובה הבניינים נמדד ממני חקרקה הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרוב בגגות משולפים.
3. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים תכאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטלו כנוצח מהפקעת, או במגרשים פיתיים.
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
5. במגרשים פיתיים יחשבו 2 המרווחים הפנים לרזים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחריים ייחשבו כמרווחי צד.