

4023069

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0308791

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
23-11-2015  
נתקבל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
11-10-2015  
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
אישור תוכנית מס'  
451-0308791  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2015008 מיום 7.10.15  
יו"ר הועדה

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה:  
איחוד מגרשים 33 ו-34 וחלוקתם מחדש לשלושה מגרשים נפרדים בהסכמת הבעלים.  
הוספת 3 יח"ד, בכל התכנית יהיו סה"כ 9 יח"ד.  
תוספת 100 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו-135 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.  
קביעת קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
	451-0308791	מספר התכנית	
	0.933 דונם	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	כן		
	ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית		
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג 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	198882
	קואורדינאטה Y	668597

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

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		24

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
34 - 33	3/5/ק

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 2. הוראות תכנית תמא/4 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
27/01/2005	1196	5361	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/5 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/5 /3

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עממים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אחסאן בדיר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	20/03/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	20/03/2015		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	20/03/2015	אחסאן בדיר		20/03/2015		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	20/03/2015	אחסאן בדיר		20/03/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/03/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	20/03/2015	גליון: 1	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	צאברין אפריגי			כפר קאסם	(1)		050-5223386	050-5223386	
	פרטי	כרימה עאמר			כפר קאסם	(2)		050-5223386	050-5223386	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חכניסה 2.

(2) כתובת: רח' עלי בן אבו טאלב 15.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צאברין אפריגי			כפר קאסם	(1)		050-5223386	050-5223386	
פרטי	כרימה עאמר			כפר קאסם	(2)		050-5223386	050-5223386	

(1) כתובת: רח' חכניסה 2.

(2) כתובת: רח' עלי בן אבו טאלב 15.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צאברין אפריגי			כפר קאסם	(1)		050-5223386	050-5223386	
בעלים	כרימה עאמר			כפר קאסם	(2)		050-5223386	050-5223386	

(1) כתובת: רח' חכניסה 2.

(2) כתובת: רח' עלי בן אבו טאלב 15.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 451-0308791 - שם התכנית: איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה

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	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(2)		03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד 60.



## 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

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה  
תוספת שטחי בניה.  
תוספת יחידות דיור.  
קביעת קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים.  
תוספת 100 מ"ר שטחי בנייה עיקריים ו- 135 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.  
תוספת 3 יח"ד, סה"כ 9 יח"ד בכל התכנית.  
קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.  
קביעת הוראות בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.933	
סוג נתון כמותי	צד	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,083	+100
			9
			1,183

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 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
מגורים ב'	502 - 500
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ב'
	תאי שטח כפומים
	500

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	933	100
סה"כ	933	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	933.73	100
סה"כ	933.73	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>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 .</p> <p>ד. מבנה חניה.</p> <p>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> <p>ו. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	13	10	3	50	161	60	60	45	319	300	500	מגורים ב'	
3	3	13	10	3	50	161	60	60	45	319	300	501	מגורים ב'	
3	(2) 3	13	9	3	50	161	62	67	50	358	333	502	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) או 3 על עמודים ועלית גג..

(2) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.2</b></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 /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 יהוו 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><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>במידה ובמגרש קיימים עצים בוגרים:</p> <p>1. בעת מתן היתר יסומנו עצים אלו בהיתר</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים אלו.</p> <p>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 שידרש.</p>	

<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.3</b>
4. במידה ויש צורך להעתיק עצים אלו יש לתאם את ההעתקה מול הועדה המקומית ופקיד היערות כתנאי להיתר בניה.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.4</b>
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.5</b>
היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.
-----------------------------------

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> צאברין אפריגי <b>שם ומספר תאגיד:</b> 27537919	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> כרימה עאמר <b>שם ומספר תאגיד:</b> 24772899	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> צאברין אפריגי <b>שם ומספר תאגיד:</b> 27537919	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> כרימה עאמר <b>שם ומספר תאגיד:</b> 24772899	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> צאברין אפריגי <b>שם ומספר תאגיד:</b> 27537919	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> כרימה עאמר <b>שם ומספר תאגיד:</b> 24772899	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אחסאן בדיר <b>שם ומספר תאגיד:</b> 26335141	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:

**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 בחלוקה החדשה	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות
1	8881	24	33	אזור מגורים ג'	אפריגי צאברין מחמוד	-	27537919	533	533	100%
2	8881	24	34	אזור מגורים ג'	אפריגי צאברין מחמוד	-	27537919	400	400	25%
					עאמר כרימה מחמוד	-	24772899			75%
סה"כ								933	933	

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	החלקים בבעלות	חתימת הבעלים
1	8881	24	500	מגורים ב'	עאמר כרימה מחמוד	-	24772899	300	100%	
2	8881	24	501	מגורים ב'	אפריגי צאברין מחמוד	-	27537919	300	100%	
3	8881	24	502	מגורים ב'	אפריגי צאברין מחמוד	-	27537919	333	100%	
סה"כ								933		

עורך הטבלה: בדיר אחסאן תאריך: 20/03/2015 חתימה: \_\_\_\_\_



**פרק 6 - לוח האזורים וחוראות הבניה** *אגבלה ק/5/3*

**6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:**

הערות	קווי בניין (4)			גובה מירבלי (1)		סה"כ	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (3)				סה"כ מס' יחיד בכול חקומות	מס' יחיד במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע	
	אזורי	צידו	קדמי	בקומה	מטר		שטחי שירות									
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	שטח תת קרקעי	שטח עילי						
										סה"כ						בקומה
1) בבנינים קיימים - קווי בניין עשויי הקיים	3	3	3 או לפי תשרי ט	3+ קומה ממלשת	12	136%	5%	15%	20% (4)	96%	32%	3	1 לקומה	400	מגורים	6.1.1
	4					151%	5%	15%	20% (4)	111%	37%					
2) קווי בנין למבנה שור המופיע בסעיף 5.1 ח' יחיו כדלקמן:																
צדדי - אזורי וחזיתי																
0 בהסכמת השכן ואו 3מ'																
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח למבני ציבור	6.1.2	
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח ציבורי פתוח	6.1.3	

הערות:

1. גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
2. חועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
3. כאזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
4. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לרצים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.
5. המרכיבים הכלולים בסעיף 6.2.1 מהווים חלק משטחי חשרות.