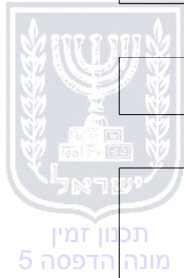


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0447755

חלוקת מגרש לשני מגרשים נפרדים בהסכמה ושינוי הוראות הבניה



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

מדובר במגרש 15 שבתחום תכנית מפורטת ק/3/5 שאושרה על ידי הועדה המחוזית בעבר. המגרש הינו בשטח 528 מ"ר.

התכנית המוצעת עניינה :

חלוקת המגרש הנייל לשני מגרשים נפרדים בהסכמת הבעלים. כל מגרש יהיה בשטח 264 מ"ר. קביעת קווי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים ובהתאם לקווי בנין בהתאם לתשריט מצב מוצע. קביעת שטח גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין. תוספת 3 יח"ד, תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 155 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.



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

**1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית**  
 שם התכנית: חלוקת מגרש לשני מגרשים נפרדים בהסכמה ושינוי הוראות הבניה

**מספר התכנית**  
 451-0447755

**1.2 שטח התכנית**  
 0.528 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 1, 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 7, 62א (א) סעיף קטן 8

**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

קסם	מרחב תכנון מקומי
198672	קואורדינאטה X
668612	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8881	מוסדר	חלק		23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/5/3	15

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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 /4 .2. הוראות תכנית תמא/4 /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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			כמאל בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		כמאל בדיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16/07/2016	כמאל בדיר	15/07/2016	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
כן		05/11/2016	כמאל בדיר	14/07/2016	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		05/11/2016	כמאל בדיר	14/07/2016	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		16/07/2016	כמאל בדיר	14/07/2016	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
	פרטי	יוסף בדיר			כפר קאסם	(1)		03-9370403	03-9370403	
	פרטי	סלאח בדיר			כפר קאסם	(1)		03-9370403	03-9370403	
	פרטי	סמיח שואהנה			כפר קאסם	(2)		050-3201603	050-3201603	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אלפתח 8.

(2) כתובת: רח' בילאל 10.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף בדיר			כפר קאסם	(1)		03-9370403	03-9370403	
פרטי	סלאח בדיר			כפר קאסם	(1)		03-9370403	03-9370403	
פרטי	סמיח שואהנה			כפר קאסם	(2)		050-3201603	050-3201603	

(1) כתובת: רח' אלפתח 8.

(2) כתובת: רח' בילאל 10.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף בדיר			כפר קאסם	(1)		03-9370403	03-9370403	
בעלים	סלאח בדיר			כפר קאסם	(1)		03-9370403	03-9370403	
בעלים	סמיח שואהנה			כפר קאסם	(2)		050-3201603	050-3201603	

(1) כתובת: רח' אלפתח 8.

(2) כתובת: רח' בילאל 10.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	כמאל בדיר	38934		כפר קאסם	א- סולטאני ) (1		03-9370403	03-9370403	kamal077@w alla.com
מודד מוסמך	מודד	אתיר סרסור	1433		כפר קאסם	א- סולטאני	13	050-4577996	050-4577996	prism1408@g mail.com

(1) כתובת : ת"ד 2735.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה 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

חלוקה למגרש לשני מגרשים נפרדים בהסכמה  
תוספת שטחי בניה.  
קביעת שטח מגרש מינימאלי  
תוספת יחידות דיור.  
קביעת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה למגרש לשני מגרשים נפרדים בהסכמה  
תוספת 50 מ"ר שטחי בנייה עיקריים ו-155 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.  
תוספת 3 יח"ד, סה"כ 6 יח"ד בכל התכנית.  
קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.  
קביעת שטח גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין.  
קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.528
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+3	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	662		+50	612	מ"ר	מגורים (מ"ר)

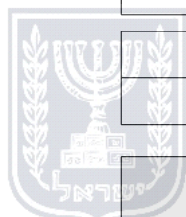
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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'	152, 151



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	151

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	528	100
סה"כ	528	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	528.54	100
סה"כ	528.54	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <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	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(2) 3			3	60	199	155	0	40	331	264	151	מגורים ב'	מגורים ב'
(2) 3			3	68	150	26	0	40	331	264	152	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) על או ללא קומת עמודים ועליית גג..

(2) או כמסומן בתשריט..



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</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>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</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 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 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>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p>	<p><b>6.3</b></p>



<b>6.3</b>	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>
	<p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 2 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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.



## 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	23	15	אזור מגורים ג'	בדיר יוסף	-	205534795	528	528	50%
						-	203445721			בדיר סאלח
						-	16311516			שואהנה סמיח
סה"כ										
100%										

## פרטי החלקות/המגרשים המוקצים

מס' סידורי	גוש	חלקה	תא שטח	ייעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות	שטח החלקה/המגרש במ"ר	החלקים בבעלות	חתימת הבעלים
1	8881	23	152	מגורים ב'	בדיר יוסף	-	205534795	264	100%	
						-	203445721			
2	8881	23	151	מגורים ב'	שואהנה סמיח	-	16311516	264	100%	
סה"כ										
528										

עורך הטבלה: בדיר כמאל תאריך: 14/07/2016 חתימה: \_\_\_\_\_

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

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

הערות	קווי בניין (4)			גובה מירבני (1)		סה"כ	שטחי בניה באזורים משטח המגרש (3)			סה"כ מס' יח"ד כולל הקומות	מס' יח"ד במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרקע		
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר		שטחי שירות		שטח עיקרי							
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	שטח תת קרקעי							עילי בקומה
(1) בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י הקיים (2) קווי בנין למבנה עור המופיע בסעיף 5.1 הי' כדלקמן: - צדדי, אחורי וחזיתי 0 בהסכמת השכן ואו 3מ'.	3	3	3 או לפי תשרי ט	3+ קומה מפולשת	12	136%	5%	15%	20% (4)	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי הקיים	400	מגורים ג'	6.1.1
	4					151%	5%	15%	20% (4)	111%	37%	2 לקומה		600		
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. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
3. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.
4. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.
5. המרכיבים הכלולים בסעיף 6.2.1 מהווים חלק משטחי השרות.