

## הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0716373

חלוקה למגרש בהסכמה ושינוי הוראות בניה

מרכז

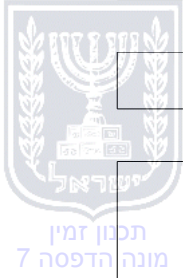
מחוז

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 :

- חלוקת מגרש 80/1 לשלושה מגרשים נפרדים בהסכמת הבעלים. במסגרת התכנית מבוקש לשנות הוראות בדבר גודל שטח מגרש שניתן להקים עליו בניין מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה.
- קביעת קווי בניין
- ותוספת 3 יח"ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חלוקה למגרש בהסכמה ושינוי הוראות בניה
------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית	451-0716373
-------------	-------------

שטח התכנית	0.760 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

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	197574
קואורדינאטה Y	668421

**1.5.2 תיאור מקום**

בשכונה הדרומית המצודה לאזור תעשיה פארק אפק.

**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 דרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8862	מוסדר	חלק		80
8883	מוסדר	חלק		40

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	80/1

**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	החלפה		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	04/01/2019	אחסאן בדיר	15: 53 04/01/2019		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	05/01/2019	איסר בדיר	00: 03 07/08/2019		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/01/2019	אחסאן בדיר	15: 53 04/01/2019		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	נור מוטלק גלאל			כפר קאסם (1)			054-4911881	054-4911881	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אלפתח, כפר קאסם ת.ד. 6370.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נור מוטלק גלאל			כפר קאסם (1)			054-4911881	054-4911881	

(1) כתובת: רח' אלפתח, כפר קאסם ת.ד. 6370.

**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	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	עומר בן אל חטאב (2)	60	050-7659205	03-9323439	aysar26bader@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: ת.ד. 685.

**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, שינוי בקווי בניין, תוספת יחידות דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

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





**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט להריסה
מגורים ג'	803 - 801	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	802	מגורים ג'

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	760	100
סה"כ	760	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	759.32	100
סה"כ	759.32	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
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		
	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2) 3	(2) 3	3	(1) 3	12	11.76	3	48	210	535	150	0	51	334	255	801	מגורים ג'	מגורים ג'	
2	3	2	(1) 3	12	11.76	3	48	211	528	150	0	50	328	250	802	מגורים ג'	מגורים ג'	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(1) 3	12	11.76	3	48	210	535	150	0	51	334	255	803	מגורים ג'	מגורים ג'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	801	מגורים ג'	מגורים ג'
3	802	מגורים ג'	מגורים ג'
3	803	מגורים ג'	מגורים ג'

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) ועליית גג.

(2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.  
החניה תהיה בתחום המגרש.

**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.  
- 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.

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 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.

תנאי להוצאת היתרי בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

ד. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו 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.

ו. ביוב מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.

**6.3****חיזוק מבנים, תמא / 38**

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:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות

6.3

**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

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).

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.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 2 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק

בפועל בתוך 24 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים :

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.

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).

6.4

**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 למתן תוקף.

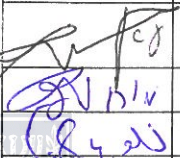
טבלת הקצאה

טופס 2 עמ' 1

(תקנה 5)

לתכנית מספר: 451-0716373



פרטי החלקות/המגרשים המוקצים										פרטי החלקות/המגרשים הקיימים									
מס' חתימת הבעלים	החלקים בבעלות (ב- %)	שטח החלקה/ המגרש (במ"ר)	מס' זהות/תאגיד	שם בעלים רשום	ייעוד	מס' תא שטח	חלקות/ חלק מחלקות	מס' גוש	החלקים בבעלות (ב- %)	שטח החלקה/ המגרש (במ"ר)	שטח החלקה/ המגרש הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס' זהות/תאגיד	שם בעלים רשום	ייעוד	מס' מגרש	חלקות/ חלק מחלקות	מס' גוש	מס' יחיד	
	100	255	033549809	עאמר עבדאלרחמאן חאמד	מגורים ג'	803	80	8862	33.55	760	760	033549809	עאמר עבדאלרחמאן חאמד	מגורים ג'	80/1	80	8862	1	
	100	255	027556877	עאמר מוחמד חאמד	מגורים ג'	801	80	8862	33.55			027556877	עאמר מוחמד חאמד			40	8883	2	
	100	250	027565738	גלאל נור מוטלק	מגורים ג'	802	80	8862	32.90			027565738	גלאל נור מוטלק					3	
																		4	
																		5	
		760	סה"כ								760	760	סה"כ						

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: 6.1

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				עילי בקומה					
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)	מרחף	סה"כ						
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 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.  
2. גובה הבניינים נמדד מפני חקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.  
3. הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-דגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.  
4. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר 50' מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.  
5. במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים הפנינים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים ייחשבו כמרווחי צד.