

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0540690

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 המגרש לשני מגרשים נפרדים בהסכמה בהתאם לבעלויות
- שינוי בקווי בניין
- תוספת 420 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 1636 מ"ר שטחי שירות תת קרקעי לצורך פתרונות חניה
- תוספת קומה מעל לקרקע ו- 2 קומות תת קרקעיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	451-0540690
-------------	-------------

שטח התכנית	2.101 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 15, 62 א (א) 16, 62 א (א) 1, 62 א (א)) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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	197386
קואורדינאטה Y	669350

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
8871	מוסדר	חלק		40-41

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	41/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 1 ממשיכות לחול.	5172	2024	06/04/2003

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה תכנית ק/מק/3503



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				מוסטפא עיסא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוסטפא עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		2	28/05/2017	מוסטפא עיסא	16: 00 28/05/2017		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	20/02/2020	מוסטפא עיסא	00: 53 02/03/2020		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/02/2020	מוסטפא עיסא	00: 36 02/03/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאהר סרסור			כפר קאסם	(1)		053-7254928	053-7254928	
	פרטי	מערוף סרסור			כפר קאסם	(2)		03-9370792	03-9370792	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1624 כפר קאסם.

(2) כתובת: רח' סולטאני 20 כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאהר סרסור			כפר קאסם	(1)		053-7254928	053-7254928	
פרטי	מערוף סרסור			כפר קאסם	(2)		03-9370792	03-9370792	

(1) כתובת: ת.ד. 1624 כפר קאסם.

(2) כתובת: רח' סולטאני 20 כפר קאסם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 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	מוסטפא עיסא	35733		כפר קאסם	(1)		03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	חאלד בן אל וליד	60	03-9370696	03-9370696	mohra@barak.net.il

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בהסכמה, תוספת שטחי בניה, שינוי בקוי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה למגרש לשני מגרשים בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. תוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
3. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות חניה עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק.
4. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. תוספת קומות תת קרקעיות עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. קביעת הוראות לעניין הריסת גדרות עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר	200, 100		מסחר	200, 100
			מסחר	200, 100
			מסחר	200, 100
			מסחר	200, 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,101	100
סה"כ	2,101	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	2,123.75	100
סה"כ	2,123.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי נכס מונה
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מסחר	מסחר	100	1491	2386	298	0	2087	4771	68		18	4	3	0 (1)	5 (1)	3 (1)	
מסחר	מסחר	200	610	1396	122	0	600	2118	68		18	4	1	0 (1)	3 (1)	3 (1)	



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (1)	100	מסחר	מסחר
5 (1)	200	מסחר	מסחר

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה בתחום המגרש. החניות יהיו נתונות קרקעיות. חניה תפעולית תותר במפלס הקרקע.

6.2**איכות הסביבה**

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.

6.3**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4**הריסות ופינויים**

תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתשריט התכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

טבלת הקצאה

טופס 2 עמ' 1

(תקנה 5)

לתכנית מספר: 451-0540690



פרטי החלקות/המגרשים המוקצים										פרטי החלקות/המגרשים הקיימים									
מס"ד	מס' גוש	חלקות/ חלק מחלקות	מס' מגרש	ייעוד	שם בעלים	מס' זהות/תאגיד	שטח החלקה/ המגרש (במ"ר)	שטח החלקה/ המגרש (במ"ר)	החלקים בבעלות (%)	מס' גוש	מס' חלקות/ מחלקות	מס' מגרש	ייעוד	שם בעלים	מס' זהות/תאגיד	שטח החלקה/ המגרש (במ"ר)	שטח החלקה/ המגרש (במ"ר)	החלקים בבעלות (%)	חתימת הבעלים
1	8871	41 ,40	41/1	מסחר	מערוף אברהים סרסור	059392738	1491	100	70.97	8871	41 ,40	8871	מסחר	מערוף אברהים סרסור	059392738	2101	2101	29.03	
					מאהר אחמד סרסור	027539758	610	100						מאהר אחמד סרסור	027539758				
2																			
3																			
סה"כ										סה"כ									
							2101									2101	2101		



תאריך

חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

מס' רישיון

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל

רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות



לוח האזורים והוראות הבניה
1/3000/7

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה

6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה

חברות	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		מרתף	שטח עיקרי						
							תת קרקעי	עילי (סה"כ)		עילי	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 - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3 + קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת חקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'	6.1.2
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת חקרקע					
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	3 + קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'	6.1.3
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% - מתוכם עד 15% מסחר בק.ק. בלבד					
בבנינים קיימים - חקיים	על פי החלטת ועדה מקומית			3	11	165% או עפ"י אפ"מ/61	10%	20%	-	135% או עפ"י אפ"מ/61	45% או עפ"י אפ"מ/61 בתחומי התכנית	1 לקומה	-	250 או 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 פתוח		6.1.8
לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														שטח ספורט		6.1.9

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל ההקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד מפני חקרקע הסופיים ועד פני הגג בגגות שטוחים, או עד קו המרזב בגגות משופעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שצורתם אי-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעת, או במגרשים מינטיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב בשימוש עיקרי.
- במגרשים פינתיים יחשבו 2 המרווחים תפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחוריים ייחשבו כמרווחי צד.

תכנית מס' ק/מק/3503

מבא"ת 2006

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מרכז מסחרי	1	2101	3152.00	420.00	210.00	1051.00	4833.00	230.00	---	13	3	1	5	3	3	4
דרך מאושרת	200	578														

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר	1	2101	3362	420	---	1051	4833	---	68.0	16	3	1	5 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט
דרך מאושרת	200	578													

31/01/2009

עמוד 10 מתוך 17