

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-1124742

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה

מרכז

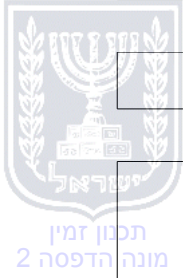
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

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 עיניינה :

- איחוד וחלוקה בהסכמה
- קביעת מבנים וגדרות להריסה
- קביעת קווי בניין
- הוספת קומה
- תוספת 3 יחידות דיור
- שינוי חלוקת שטחי הבניה בין תאי השטח בתחום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה

451-1124742

מספר התכנית

1.903 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (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**

| מרחב תכנון מקומי | קסם    |
|------------------|--------|
| קואורדינאטה X    | 198563 |
| קואורדינאטה Y    | 668967 |

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת ממול למגרש כדורגל

**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 מזרחית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8879     | מוסדר   | חלק           |                     | 95                |

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       |
|-------------|------------------------|
| 451-0810838 | 9528, 952 - 9531, 9529 |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 2תכנון זמין  
מונה הדפסה 2תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 25/05/1997 |     | 3620                          | 4525                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2.<br>הוראות תכנית תמא/ 4 / 2<br>תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 4 / 2           |
| 06/04/2003 |     | 2024                          | 5172                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית ק/ 3000 / 1<br>ממשיכות לחול.       | שינוי   | ק/ 3000 / 1          |
| 18/03/2020 |     | 5123                          | 8756                     |  | החלפה   | 451-0810838          |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                |                   | אחסאן בדיר |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אחסאן בדיר |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| כן                  |                | 14: 56 30/07/2022 | אחסאן בדיר | 30/07/2022  | 1                   |          | מחייב | זכויות בניה מאושרות |
| כן                  |                | 14: 45 30/07/2022 | אחסאן בדיר | 30/07/2022  | 1                   |          | מחייב | טבלאות הקצאה        |
| לא                  |                | 03: 04 30/07/2022 | אחסאן בדיר | 30/07/2022  | 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/<br>תואר | סוג         | שם                  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד           | ישוב     | רחוב    | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|----------------|-------------|---------------------|---------------|--------------------|----------|---------|-----|-------------|-------------|-------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית (1)     |               | עיריית כפר<br>קאסם | כפר קאסם | א שוהדא |     | 03-9370548  | 03-9370078  |       |
|                | פרטי        | ג'מיל אחמד עאמר (2) |               |                    | כפר קאסם |         |     | 050-6957934 | 050-6957934 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

(2) כתובת: רח' אלפתח, כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד           | ישוב     | רחוב            | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|-------------|-----------------|---------------|--------------------|----------|-----------------|-----|-------------|-------------|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית     |               | עיריית כפר<br>קאסם | כפר קאסם | א שוהדא )<br>(1 |     | 03-9370548  | 03-9370078  |       |
| פרטי        | ג'מיל אחמד עאמר |               |                    | כפר קאסם | (2)             |     | 050-6957934 | 050-6957934 |       |

(1) כתובת: כפר קאסם.

(2) כתובת: רח' אלפתח, כפר קאסם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>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 |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 2תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|----------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | מזהר עיסא | 809           |          | כפר קאסם | (2)  |     | 03-9071446 | 03-9071446 | madharisa@<br>walla.com |

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' סולטאני 12.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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, שינוי הוראות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה בניה עיקריים מתא שטח לתא שטח עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.
3. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. הוספת קומה למבנה עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. קביעת הוראות לעניין הריסת גדרות ובניינים עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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

| יעוד      | תאי שטח    |
|-----------|------------|
| מגורים ב' | 9533 ,9532 |
| שביל      | 953        |

| סימון בתשריט      | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|-------------------|-----------|----------------|
| דרך /מסילה לביטול | מגורים ב' | 9533           |
| להריסה            | מגורים ב' | 9533 ,9532     |
| להריסה            | שביל      | 953            |
| קו בנין עילי      | מגורים ב' | 9533 ,9532     |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים ב' | 1,537 | 80.77  |
| שביל      | 366   | 19.23  |
| סה"כ      | 1,903 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 1,534.06  | 80.82        |
| שביל      | 364.13    | 19.18        |
| סה"כ      | 1,898.19  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | א. מגורים. ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג. מסחר ומלאכה, 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). ד. מבנה חניה. ה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח. ו. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה. |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.2</b>   | <b>שביל</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מעבר כלי רכב והולכי רגל.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |      |                      |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                       |           |
|------------------|------------|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|-----------------------|-----------|
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |      | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |                       |         |       |      | גודל<br>מגרש<br>מוחלט |           |
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  | שרות | עיקרי                | עיקרי |                       |         |       |      |                       | שרות      |
| (2) 3            | (2) 3      | 1 | 4   | 15                      | 10.54        | 8                       | 55                             | 193                   | 1463 | (1) 360              | 0     | 161                   | 942     | 759   | 9532 | מגורים ב'             | מגורים ב' |
| 3                | (2) 3      | 1 | 4   | 15                      | 7.71         | 6                       | 60                             | 163                   | 1270 | (1) 300              | 0     | 146                   | 824     | 778   | 9533 | מגורים ב'             | מגורים ב' |



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית-הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |      |       |
|------------------|---------|-----------|-----------|------|-------|
|                  |         |           |           | קדמי | אחורי |
| 3 (2)            | 9532    | מגורים ב' | מגורים ב' | 3    |       |
| 3 (2)            | 9533    | מגורים ב' | מגורים ב' | 3    |       |

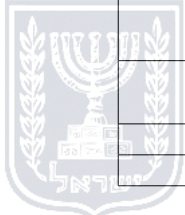
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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) לצורך פתרונות חניה.

(2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

**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.

- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו 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.

- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

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: יותרו 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

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

**6.3****הריסות ופינויים**

תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע.

**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: 451-1124247



| פרטי החלקות/המגרשים המוקצים |                         |                        |                |                 |           |            |                   |         | פרטי החלקות/המגרשים הקיימים |                        |                                    |                |                 |             |          |                   |         |        |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|-----------------|-----------|------------|-------------------|---------|-----------------------------|------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------|-------------|----------|-------------------|---------|--------|
| חתימת הבעלים                | החלקים בבעלות (%) (ב-ר) | שטח החלקה/המגרש (במ"ר) | מס' זהות/תאגיד | שם בעלים רשום   | ייעוד     | מס' תא שטח | חלקות/ חלק מחלקות | מס' גוש | החלקים בבעלות (%) (ב-ר)     | שטח החלקה/המגרש (במ"ר) | שטח החלקה/המגרש הכולל בחדשה (במ"ר) | מס' זהות/תאגיד | שם בעלים רשום   | ייעוד       | מס' מגרש | חלקות/ חלק מחלקות | מס' גוש | מס' ד" |
|                             | 100                     | 759                    | 035398502      | גימיל אחמד עאמר | מגורים ב' | 9532       | 95                | 8879    | 100                         | 956                    | 956                                | 035398502      | גימיל אחמד עאמר | מגורים ב'   | 9528     | 95                | 8879    | 1      |
|                             | 100                     | 778                    | 035398502      | גימיל אחמד עאמר | מגורים ב' | 9533       | 95                | 8879    | 100                         | 581                    | 581                                | 035398502      | גימיל אחמד עאמר | מגורים ב'   | 9529     | 95                | 8879    | 2      |
|                             |                         | 1537                   |                | <b>סה"כ</b>     |           |            |                   |         |                             |                        | 1537                               | 1537           |                 | <b>סה"כ</b> |          |                   |         |        |



תאריך

חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

מס' רישיון

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל

רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות



**נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית 451-0810838**  
**תכנית מס' 451-1124247 – איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בניה**



| קדמי                     | אחורי                    | צידי -<br>שמלי           | קווי בניין<br>צידי -<br>ימני | מספר קומות               |                         | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה באחוזים משטח המגרש |                 |      |                | מס' יח"ד<br>מירבי<br>במגרש | גודל<br>מגרש<br>במ"ר | מס' מגרש | ייעוד<br>קרקע |              |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------|------|----------------|----------------------------|----------------------|----------|---------------|--------------|
|                          |                          |                          |                              | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                         | סה"כ                         | שטחי שירות במ"ר |      | שטח עיקרי במ"ר |                            |                      |          |               |              |
|                          |                          |                          |                              |                          |                         |                         |                              | תת<br>קרקעי     | עילי | תת<br>קרקעי    |                            |                      |          |               | עילי         |
| 3 או<br>בתשריט<br>כמסומן | 3 או<br>בתשריט<br>כמסומן | 3                        | 3                            | 1                        | 4                       | 55                      | 1643                         | 360             | 191  | --             | 1092                       | 6                    | 956      | 9528          | מגורים<br>ב' |
| 3 או<br>בתשריט<br>כמסומן | 3 או<br>בתשריט<br>כמסומן | 3 או<br>בתשריט<br>כמסומן | 3 או<br>בתשריט<br>כמסומן     | 1                        | 4                       | 60                      | 1090                         | 300             | 116  | --             | 674                        | 5                    | 581      | 9529          | מגורים<br>ב' |