

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1115609

חלוקה למגרש ושינוי הוראות בניה - מגרש 1314

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 :
- חלוקה למגרש 1314 למגרשים קטנים יותר
 - שינוי בקווי בניין
 - הוספת 4 יחידות דיור
 - ניווד שטח של 276 מ"ר ממגורים למסחר



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

1.1 שם התכנית שם התכנית חלוקה למגרש ושינוי הוראות בניה - מגרש 1314

ומספר התכנית

מספר התכנית 451-1115609

1.2 שטח התכנית 1.311 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (11), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	196734
קואורדינאטה Y	669840

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת על הכביש המוביל לכפר ברא

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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8868	מוסדר	חלק		37-38
8871	מוסדר	חלק		5-8, 118

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
תמל/ 1078	1314

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
23/06/2019		12144	8305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1078 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1078
12/04/2022		6987	10435		החלפה	451-0988543



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		13: 42 26/07/2022	אחסאן בדיר	26/07/2022	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		19: 15 24/12/2022	מאמון עיסא	20/12/2022	13		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		02: 40 14/07/2022	אחסאן בדיר	14/07/2022	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד פריגי			כפר קאסם	א שוהדא		03-9370512	03-9370512	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד פריגי			כפר קאסם	א שוהדא		03-9370512	03-9370512	

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	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(2)		03-9370696	03-9370696	mahra@barak.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	מאמון עיסא	1393		כפר קאסם	(3)		03-9071450	03-9071450	imamon.law@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' חאלד בן אלוליד 60.

(3) כתובת: רח' מאלכ בן אנס 2, כפר קאסם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 ללא הסכמה ושינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה למגרש למגרשים קטנים ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. ניווד שטח עיקרי ממגורים לשימוש מסחרי עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
4. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תאי שטח		יעוד
3143 - 3141		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3143 - 3141	מגורים ג'	חזית מסחרית
3143 - 3141	מגורים ג'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,311	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית
100	1,311	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,311.25	מגורים ג'
100	1,311.25	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים בחזית המסחרית. 3. מסחר בקומת הקרקע
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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5 (3)	0	1	5 (2)	21	7	50	228	1150	380 (1)	0	194	576	504	3141	מגורים ג'	מגורים ג'	
			1	5.5				170				170	504	3141	מסחר	מגורים ג'	
0	0	1	5 (2)	21	6	50	229	994	330 (1)	0	166	498	434	3142	מגורים ג'	מגורים ג'	
			1	5.5				146				146	434	3142	מסחר	מגורים ג'	
0	3	1	5 (2)	16	5	50	232	866	288 (1)	0	140	438	373	3143	מגורים ג'	מגורים ג'	
			1	5.5				126				126	373	3143	מסחר	מגורים ג'	



צידדי-תכנון זמין
שמאלית-הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
76	5 (3)	3	3141	מגורים ג'	מגורים ג'
			3141	מסחר	מגורים ג'
65	5 (3)	3	3142	מגורים ג'	מגורים ג'
			3142	מסחר	מגורים ג'
56	5 (3)	3	3143	מגורים ג'	מגורים ג'
			3143	מסחר	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 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) מעל קומת מסחר.
- (3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובקומת מרתף.

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.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית 451-0988543

תכנית מס' 451-1115609 – חלוקה למגרש ושינוי הוראות בניה – מגרש 1314



מ"רפסות – בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קווי בניין				מספר קומות		גובה מירבי מטר	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש			מס' יח"ד מירבי במגרש	מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרקע	
	קדמי	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ	שטחי שירות במ"ר						שטח עיקרי במ"ר
									עילי (סה"כ)	תת קרקעי					
196	5	מגרש פינתי ללא קו בניין אחורי	4	4	1	5	12.50	3250	1000	500	1750	14	1314	1311	מגורים ג'
								200			200				מסחר