

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1265875

חלוקה למגרש בהסכמה ושינוי הוראות בניה - מגרש 41/2

מרכז

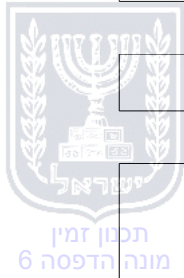
מחוז

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 :

- חלוקת מגרש בהסכמה לשני מגרשים נפרדים.
- קביעת מבנים בתחום התכנית להריסה לצורך הקמת מבנים חדשים
- הוספת 923 מ"ר שטחי בניה
- הוספת 468 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה
- שינוי בקווי בניין
- הוספת קומות
- העברת 149 מ"ר שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל
- הוספת 3 יחידות דיור



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה למגרש בהסכמה ושינוי הוראות בניה - מגרש 41/2

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

451-1265875

מספר התכנית

0.724 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62
(א) (א4), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62 (א) (13) (ב)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	197414
קואורדינאטה Y	669340

1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית מזרחית למרכז מסחרי שאהין

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
8871	מוסדר	חלק		41, 106, 108

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	41/2

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	פרק	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 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	02/10/2023	אחסאן בדיר	01: 55 03/10/2023		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	19/11/2023	אחסאן בדיר	09: 54 25/11/2023		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/09/2023	אחסאן בדיר	23: 01 25/11/2023		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	מיסה שלבי (1)			כפר קאסם			052-2289060	052-2289060	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' סולטאני, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיסה שלבי			כפר קאסם	(1)		052-2289060	052-2289060	

(1) כתובת: רח' סולטאני, כפר קאסם.

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	אתיר צרצור	1433		כפר קאסם	(2)		050-4577996	050-4577996	amsar1433@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: ת.ד. 1746, כפר קאסם.

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 ושינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש למגרשים נפרדים בהסכמה עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(1).
2. הוספת שטחי בניה עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(13ב).
3. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(15).
4. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(4).
5. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(8).
6. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(9).
7. קביעת מבנים להריסה עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(19).
8. הוספת קומה עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(4).



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	413,412

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	413,412
קו בנין עילי	מגורים ג'	413,412

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ג'	724	100
סה"כ	724	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	724.39	100
סה"כ	724.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ג'

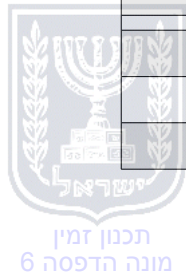
4.1.1

שימושים

מגורים ושימושים נלווים למגורים

4.1.2

הוראות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט		
3 (3)	3 (3)	3 (3)	1 (2)	5 (1)	22	5	60	346	1441	300		176	965	416	412	מגורים ג'	מגורים ג'
3 (3)	3 (3)	3 (3)	1 (2)	4 (1)	18	4	75	352	1085	240		130	715	308	413	מגורים ג'	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3 (3)	412	מגורים ג'	מגורים ג'
3 (3)	413	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל קומה מפולשת.

(2) לצורך פתרונות חניה.

(3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש בקומת עמודים 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. - 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').

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: 451-1265875



פרטי החלקות/המגרשים המוקצים									פרטי החלקות/המגרשים הקיימים									
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' ד'
	100	416	301634838	צרצור מוחמד	מגורים ג'	412	106,41	8871	57	724	724	301634838	צרצור מוחמד	מגורים ג'	41/2	106,41 108	8871	1
	100	308	033867797	שלבי מיסה	מגורים ג'	413	106,41 108	8871	43			033867797	שלבי מיסה					2
		724	סה"כ						100	724	724	סה"כ						



19/11/23
תאריך

בדיר אחסאן
התמונה מוסמך
מ.ר. 24995
חתימת השמא/עורך התכנית/המודד

24995
מס' רישיון

737 אלסאן
שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות



נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית ק/3000/1**תכנית מס' 451-1265875 – חלוקה למגרש בהסכמה ושינוי הוראות בניה - מגרש 41/2**

ייעוד קרקע	גודל מגרש במ"ר	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				סה"כ	גובה מירבי (1)		קווי בניין (2)	צידי	אחורי
			שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר			מטר	בקומה			
			עילי	מרתף (3)	עילי (סה"כ)	תת קרקעי						
מגורים ג'	724	2 לקומה סה"כ 6 יח"ד בכל הקומות	804	145	145	72	1166	13	3 + קומה מפולשת	3	3	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.