

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1320746

איחוד וחלוקה למגרשים ושינוי הוראות בניה

מרכז

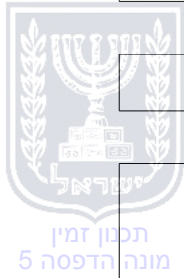
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005371960/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עיניינה :

- איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים
- הוספת שטחי בניה בהיקף 50% מסך שטחי בניה מותרים
- הוספת 4 יח"ד, סה"כ 16 יח"ד בכל התכנית
- שינוי בקווי בניין
- העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל
- קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב וקביעת מבנה להריסה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וחלוקה למגרשים ושינוי הוראות בניה
מספר התכנית	451-1320746	
שטח התכנית	1.596 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 א (א) (1), א62 א (א) (19), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א (א) (8), א62 א.א (א) (13ב)	
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	198863
קואורדינאטה Y	668889

1.5.2 תיאור מקום

התכנית בשכונה מזרחית

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
8881	מוסדר	חלק		4

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	4/3 , 4/2

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



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אחסאן בדיר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אחסאן בדיר		לא
טבלאות הקצאה	מחייב			1	18/04/2024	מוחמד בדיר	10: 49 25/04/2024	כן

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע			1	29/03/2024	אחסאן בדיר	11: 19 29/03/2024	כן
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	15/03/2024	אחסאן בדיר	05: 09 24/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	עיסה עלי סרסור (1)			כפר קאסם			050-9071082	050-9071082	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 632, כפר קאסם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עיסה עלי סרסור			כפר קאסם (1)			050-9071082	050-9071082	

(1) כתובת: ת.ד. 632, 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	ehsanbd23@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: רחוב אלקודס 10.

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**

איחוד וחלוקה ושינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב וקביעת מבנה להריסה עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.
3. הוספת שטחי בניה עפ"י סעיף 62 א(א)(13) לחוק.
4. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
5. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
6. העברת שטחי בניה עיקריים מקומה תת קרקעית אל הקומות מעל ובין יתר הקומות והגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		444 ,433 ,424 ,423
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ג'	433 ,424
להריסה	מגורים ג'	424
XXX	מגורים ג'	433 ,424

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	1,596	100
סה"כ	1,596	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,600.35	100
סה"כ	1,600.35	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'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				שטחי בניה כוללים (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	מגורים	423	397	784	120	0	180 (1)	1084	273	55	4	15	4 (2)	1	3 (3)	3	3 (4)
מגורים ג'	מגורים	424	382	752	115	0	180 (1)	1047	274	55	4	15	4 (2)	1	3 (3)	3 (4)	3
מגורים ג'	מגורים	433	387	757	115	0	180 (1)	1052	272	55	4	15	4 (2)	1	3 (4)	3 (3)	3 (3)
מגורים ג'	מגורים	444	430	842	129	0	180 (1)	1151	268	55	4	15	4 (2)	1	3 (3)	3 (3)	3 (4)



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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	423	מגורים	מגורים ג'
3	424	מגורים	מגורים ג'
(3) 3	433	מגורים	מגורים ג'
(3) 3	444	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 חניה.
- (2) או 4 קומות מעל קומה מפולשת.
- (3) או כמסומן בתשריט.
- (4) או בהתאם להסכמה בין השכנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 איכות הסביבה

איכות סביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש הגורם הסביבתי המוסמך. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.

6.2 מקרקעין

6.2.1 זיקת הנאה

זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולכלי רכב לתאי שטח 424 ו- 433.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה.

טבלת הקצאה

טופס 2 עמ' 1

(תקנה 5)

לתכנית מספר: 451-1320746

פרטי החלקות/המגרשים המוקצים									פרטי החלקות/המגרשים הקיימים									
חתימת הבעלים	החלקים בבעלות (%)	שטח החלקה/המגרש (במ"ר)	מס' זהות/תאגיד	שם בעלים רשום	ייעוד	מס' תא שטח	חלקות/חלק מחלקות	מס' גוש	החלקים בבעלות (%)	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	397	037211216	האני עלא צרצור	מגורים ג'	423	4	8881	57	811	811	037211216	האני עלא צרצור	מגורים ג'	4/2	4	8881	1
	100	382	023265747	כיפאיה חאמד עאמר	מגורים ג'	424	4	8881	43			023265747	כיפאיה חאמד עאמר					
	100	430	025899519	ראמי עלא צרצור	מגורים ג'	444	4	8881	57	785	785	025899519	ראמי עלא צרצור	מגורים ג'	4/3	4	8881	
			037211216	האני עלא צרצור								037211216	האני עלא צרצור					
	100	387	029808136	עישא עלי סרסור	מגורים ג'	433	4	8881	43			029808136	עישא עלי סרסור					
סה"כ										1596	1596	סה"כ						

מוחמד ראשד בדיך

מועד מוסמך
רשיון מס' 708

18.4.24

תאריך

חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

708

מס' רישיון

ד"ר מוחמד ראשד בדיך

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל

רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות

נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית ק/3000/1

תכנית מס' 451-1320746 – איחוד וחלוקה למגרשים ושינוי הוראות בניה



ייעוד קרקע	גודל מגרש במ"ר	מספר מגרש	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				גובה מירבי (1)		קווי בניין (2)		אחורי
				שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר	סה"כ	מטר	בקומה	קדמי	צידי	
				עילי	מרתף (3)							
מגורים ג'	811	4/2	2 לקומה סה"כ 6 יח"ד בכל הקומות	900	162	162	1305	13	3 + קומה מפולשת	3	3	4
מגורים ג'	785	4/3	2 לקומה סה"כ 6 יח"ד בכל הקומות	871	157	157	1264	13	3 + קומה מפולשת	3	3	4



1. הערות:
2. גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע 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-רגולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעה, או במגרשים פינתיים.
3. באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל 50- מ"ר ייחשב כשימוש עיקרי.

