

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1191279

איחוד וחלוקה ושנוי קו בניין

מרכז

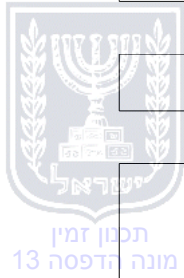
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005287614/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עיניינה :

- איחוד וחלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת קווי בניין בהתאם לחלוקה חדשה.
- הוספת 3 יח"ד , סה"כ 27 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 451-1191279

1.2 שטח התכנית 3.627 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (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    | 198330 |
| קואורדינאטה Y    | 668200 |

## 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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8883     | מוסדר   | חלק           |                     | 22-23, 44         |

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             |
|-------------|------------------------------|
| 451-0222273 | 351, 350, 349, 348, 346, 339 |

## 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      |
|--------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>תמא/ 2 /4</u>   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 .<br>הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו. | 4525               | 3620                    |     | 25/05/1997 |
| <u>ק/ 262</u>      | החלפה   | תכנית זו מחלפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/262 ממשיכות לחול.              | 6706               | 1748                    |     | 28/11/2013 |
| <u>451-0222273</u> | החלפה   | תכנית זו מליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0222273 ממשיכות לחול.        | 7668               | 4093                    |     | 09/01/2018 |



## 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 |          |                     |             | מרים סרסור |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | מרים סרסור |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | רקע   |          | 1                   | 11/02/2023  | מרים סרסור | 10: 05 23/10/2024 |                | כן                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב |          | 14                  | 18/10/2023  | יאיר תודה  | 11: 04 18/10/2023 |                | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   | 1                   | 10/02/2023  | מרים סרסור | 11: 27 24/04/2024 |                | 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 | סמיר עיסא |            |          | כפר קאסם | עומר בן אל חטאב | 103 | 053-2402372 |     | a0508784767@gmail.com |
|             | פרטי | רפקה עיסא |            |          | כפר קאסם | עומר בן אל חטאב | 103 | 053-2402372 |     | a0508784767@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב            | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|------|-----------|------------|----------|----------|-----------------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| פרטי | סמיר עיסא |            |          | כפר קאסם | עומר בן אל חטאב | 103 | 053-2402372 |     | a0508784767@gmail.com |
| פרטי | רפקה עיסא |            |          | כפר קאסם | עומר בן אל חטאב | 103 | 053-2402372 |     | a0508784767@gmail.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב         | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|-------------|-----------|------------|------------|----------|----------|--------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| הנדסאית     | עורך ראשי | מרים סרסור | 34380403   |          | כפר קאסם | אל מוהאריגון | 39  | 03-9370696 | 03-9071570 | a0508784767@gmail.com     |
|             | מודד      | מוחמד בדיר | 708        |          | כפר קאסם | אל מוהאריגון | 39  | 03-9370696 | 03-9071570 | m0507735969@gmail.com     |
|             | שמאי      | יאיר תודה  | 297        |          | רמת גן   | הבנים        | 5   | 03-6136899 | 03-6136940 | Yair_toda@yated-ltd.co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 ושנוי הוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סעיף בחוק 62א(א)1.

2. קביעת קווי בניין לפי סעיף בחוק 62א(א)4.

3. הוספת יח"ד לפי סעיף בחוק 62א(א)8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

|                                    |           |              |
|------------------------------------|-----------|--------------|
| תאי שטח                            |           | יעוד         |
| 351 - 349 , 3481 , 348 , 346 , 339 |           | מגורים ב'    |
| תאי שטח כפופים                     | יעוד      | סימון בתשריט |
| 350 , 348 , 346                    | מגורים ב' | להריסה       |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר |       |        |
|-----------|-------|--------|
| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
| מגורים ב' | 3,627 | 100    |
| סה"כ      | 3,627 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 3,626.6   | 100          |
| סה"כ      | 3,626.6   | 100          |

4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 4.1   | מגורים ב'                       |
| 4.1.1 | שימושים                         |
|       | מגורים ושימושים נלווים למגורים. |
| 4.1.2 | הוראות                          |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד      | שימוש     | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |       |      |       |                    |       |      |   | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | מספר קומות     |                   | קו בנין (מטר)      |            |             |       |
|-----------|-----------|---------|-----------------|-------------------|-------|------|-------|--------------------|-------|------|---|-------------------|-----------|----------------|-------------------|--------------------|------------|-------------|-------|
|           |           |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |       |      |       | מתחת לכניסה הקובעת |       |      |   |                   |           | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי |
|           |           |         | עיקרי           | שרות              | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות               | עיקרי | שרות |   |                   |           |                |                   |                    |            |             |       |
| מגורים ב' | מגורים ב' | ב'      | 339             | 400               | 379   | 60   | 0     | 80                 | 519   | 40   | 3 | 6                 | 1         | 3              | 3                 | 3                  | 3          | 3           |       |
| מגורים ב' | מגורים ב' | ב'      | 346             | 751               | 717   | 113  | 0     | 150                | 980   | 44   | 6 | 1                 | 3         | 3              | 3                 | 3                  | 3          | 3           |       |
| מגורים ב' | מגורים ב' | ב'      | 348             | 470               | 446   | 70   | 0     | 94                 | 610   | 44   | 3 | 1                 | 3         | 3              | 3                 | 3                  | 3          | 3           |       |
| מגורים ב' | מגורים ב' | ב'      | 3481            | 401               | 379   | 60   | 0     | 80                 | 519   | 40   | 3 | 1                 | 3         | 3              | 3                 | 3                  | 3          | 3           |       |
| מגורים ב' | מגורים ב' | ב'      | 349             | 401               | 379   | 60   | 0     | 80                 | 519   | 40   | 3 | 1                 | 3         | 3              | 3                 | 3                  | 3          | 3           |       |
| מגורים ב' | מגורים ב' | ב'      | 350             | 802               | 760   | 120  | 0     | 160                | 1040  | 40   | 6 | 1                 | 3         | 3              | 3                 | 3                  | 3          | 3           |       |
| מגורים ב' | מגורים ב' | ב'      | 351             | 402               | 379   | 60   | 0     | 80                 | 519   | 40   | 3 | 1                 | 3         | 3              | 3                 | 3                  | 3          | 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) 3 קומות עם או בלי קומה מפולשת.

(2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

החלוקה החדשה תרשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה ובהתאם ללוח ההקצאה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים ממיום אישור התכנית.





## נספח זכויות בנייה - מצב מאושר עפ"י תכנית 451-0222273

| מטר     |   |   |   | מספר חפשי  |   | מספר חפשי |                | מ"ר                |       |                   |            | מ"ר                |                   |           |          | ברירות מחדל לערכים |      |       |
|---------|---|---|---|------------|---|-----------|----------------|--------------------|-------|-------------------|------------|--------------------|-------------------|-----------|----------|--------------------|------|-------|
| קו בנין |   |   |   | מספר קומות |   |           | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה          |       |                   |            | גודל מגרש          |                   |           |          |                    |      |       |
|         |   |   |   |            |   |           |                | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |            |                    |                   |           |          |                    |      |       |
|         |   |   |   |            |   |           |                | קדמי               | אחורי | ציד-י שמאלי       | ציד-י ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | מספר יח"ד | שרות     | עיקרי              | שרות | עיקרי |
| 5       | 3 | 3 | 3 | 1          | 3 | 3         | 627            | 100                | 0     | 75                | 452        | 502                | 339               | מגורים ב  | מגורים ב |                    |      |       |
| 5       | 3 | 3 | 3 | 1          | 3 | 3         | 636            | 102                | 0     | 76                | 458        | 509                | 346               | מגורים ב  | מגורים ב |                    |      |       |
| 3       | 3 | 3 | 3 | 1          | 3 | 6         | 1352           | 193                | 0     | 145               | 1014       | 966                | 348               | מגורים ב  | מגורים ב |                    |      |       |
| 5       | 3 | 3 | 3 | 1          | 3 | 6         | 862            | 129                | 0     | 96                | 637        | 643                | 349               | מגורים ב  | מגורים ב |                    |      |       |
| 5       | 3 | 3 | 3 | 1          | 3 | 3         | 663            | 106                | 0     | 80                | 477        | 530                | 350               | מגורים ב  | מגורים ב |                    |      |       |
| 5       | 3 | 3 | 3 | 1          | 3 | 3         | 568            | 95                 | 0     | 72                | 401        | 477                | 351               | מגורים ב  | מגורים ב |                    |      |       |
| 24      |   |   |   |            |   |           | 3439           |                    |       |                   | 3627       |                    |                   |           |          |                    |      |       |