

3809

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "ק ס ס"

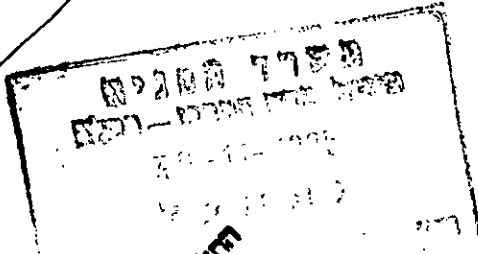
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה לתכנון ובניה "קסס"
 תכנית מפורטת מס' ק/2/1
 בישיבה מס' 22/1 מיום 5.4.94
 החלטת להמליץ בפני המועצה להפקיד התוכנית
 ממוסד אושב ראש

א. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר תכנית מס' /ק/ 1/2

תקן לתכנית 3000/ק; 2/ק/ק.

מחוז המרכז
 נפה השרון
 המקום כפר קאסם
 גוש חלקה

8871 57; 62; 22חלק; 58חלק; 63חלק; 95חלק; 97חלק



שטח התכנית: 19,380 ד'

ב. גבול התכנית מסומנים בקו כחול בתרשים המצורף

- ג. בעל הקרקע שרונים
- ד. יוזם התכנית ועדה מקומית קסס
- ה. מחבר התכנית " "

ו. מטרת התכנית:

משרד הפנים
 מועצה מקומית / לאשר
 מועצה מקומית / לאשר

1. שינוי גודל קרקע מצבורי פתוח למגורים ג'.
2. קידום קרקע מפגורים ג' לציבורי פתוח.
3. כיסול חלק מדרך ומשכיל רפחית דרך ושכיל חדש.
4. קביעת הראות בניה.

משרד הפנים משרד שירותי
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' ק/2/1
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה המליטה
 ביום 12.11.95 לאשר את התכנית

ז. רשום היזם: משרד הפנים שטח התכנית נועדו להפקעה ותרשמה ע"ש הרשות המקומית.

ח. שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לציבור (בניני ציבור/או שטח ציבורי פתוח שבילים) וכו' יופקעו ויורשמו ע"ש הרשום המקומית בהתאם לחוק.

ט. שלבי ביצוע: 10 שנים

י. הוראות כלליות: כל ההוראות של תכנית אפ/3000

חלות על התכנית זו ההוראות בקשר לשימוש האזורי מפורט בלוח האזורי המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

יא. חקנות כלליות לבריאות הציבור:
 1. לא יותרו פחונות של בורות ספגים ו"ב".
 2. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית והמחוקן טיפול איזורי.
 3. אחכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי חיה בהתאם לחקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובמשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמחנקים.
 4. קדם טיפול של שפכים חואמים את איכות השפכים הנדרש כנ"ל יעשה במחנקים בחחום המגרשים וואח טרם חיבור למערכת המרכזית.
 5. כל האמור לעיל יעשה חוך מניעה מוחלטת של חדרת חומרים חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע או מערכת הנקוז ואל מי החחום.
 6. היחרי בניה ינתנו לאחר אישור חכנית ביוב בועדת הביוב המחוזית ובוועדה המחוזית לתכנון ובניה.
 9. טופס גמר ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פיתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

יב. יבוצע חוך השחלבות במערכת הנקוז הטבעית על מנח שיבטח אי זהום קרקע ומיס עליונים ותחחוננים איכות סביבה: השמוש יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה יוחקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבחים חבראותיים חזחיים או אחרים.
 יג. הטל השבחה: הטל השבחה יגבה כחוק.

יג. החכנית כוללת 2 דפלי הוראות (חקנון) וגליון אחד של חשריט בק"מ 1:125 והם מחייבים.

יד. חניה: חניה פרטיה חיה כחוך המגרש ועפ"י חקן חחניה המועדכן בצמין מתן היחרי כנ"



חתימת היוזם/בעל הקרקע

חתימת מחבר התכנית

1	2	3	4	5	6	7	8	9
מגורים א' מיוחד	כתום מותחם כהה	1 - 29 31 - 59 61 - 73 76 - 83 85 - 88 92, 100	שטח מגוש במ"ר	שטח בנייה מכסימים כולל מרפסות ומדרגות נספחים לכל יחידת דיור כנוסף לשטח % המותר או מ"ר	שטח בנייה מכסימים כולל מרפסות ומדרגות נספחים לכל יחידת דיור כנוסף לשטח % המותר או מ"ר	מס. יחידות מס. למגש	קווי בניין מינימליים	הערות
	אפור	60, 74 84, 30 75 89 - 99	400	מותר בנייה פרטית בקונסור הבניין בנוסף ל - % הבנייה בקומה.	מותר בנייה פרטית בקונסור הבניין בנוסף ל - % הבנייה בקומה.	מס. יחידות מס. למגש	קווי בניין מינימליים	תחת בניית פרטית בקונסור הבנייה עד שטח 50 מ"ר.
מסחר	מותחם כהה	102	600	מותר בנייה פרטית בקונסור הבניין בנוסף ל - % הבנייה בקומה.	מותר בנייה פרטית בקונסור הבניין בנוסף ל - % הבנייה בקומה.	מס. יחידות מס. למגש	קווי בניין מינימליים	
בנייני	תום מותחם כהה	101	400	מותר בנייה פרטית בקונסור הבניין בנוסף ל - % הבנייה בקומה.	מותר בנייה פרטית בקונסור הבניין בנוסף ל - % הבנייה בקומה.	מס. יחידות מס. למגש	קווי בניין מינימליים	
צבור	ירוק	5 - 1	400	מותר בנייה פרטית בקונסור הבניין בנוסף ל - % הבנייה בקומה.	מותר בנייה פרטית בקונסור הבניין בנוסף ל - % הבנייה בקומה.	מס. יחידות מס. למגש	קווי בניין מינימליים	
צבורי	ירוק	5 - 1	400	מותר בנייה פרטית בקונסור הבניין בנוסף ל - % הבנייה בקומה.	מותר בנייה פרטית בקונסור הבניין בנוסף ל - % הבנייה בקומה.	מס. יחידות מס. למגש	קווי בניין מינימליים	
פרטי	ירוק מותחם כהה	5 - 1	400	מותר בנייה פרטית בקונסור הבניין בנוסף ל - % הבנייה בקומה.	מותר בנייה פרטית בקונסור הבניין בנוסף ל - % הבנייה בקומה.	מס. יחידות מס. למגש	קווי בניין מינימליים	

(1) כולל השטח הפרטי המותר.

(2) כגבול השטח הפרטי המותר ק.ב. 0.

התניה המובנת בחשבים ליד השטח לבנייני צבור והשטח למסחר חששם את השטחים האלה. פתרון למריקה ומעיינה ניתן כחחום המגש המסחרי בהיתר הבנייה.

מותר בנייה פרטית בקונסור הבנייה עד שטח 50 מ"ר.

1965-ה'תש"ח
משרד המבנה והערים
מס. יחידות / מס. למגש
מס. יחידות / מס. למגש
מס. יחידות / מס. למגש
מס. יחידות / מס. למגש

מס. יחידות / מס. למגש

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
האזור	צנע	מגרשים מס.	שטח מגול במ"ר	שטח בניה מכסימום כולל מרפסות ומדרגות		מס. הקומות מכסימום	מס. יחידות מס. למגורש	קווי בנין מינימליים	הערות
				בקומה % סה"כ כל הקומות % או מ"ר	נספחים לכל יחידה דיור בנוסף לשטח % המותר				
מגוריים א	כתום מותחם כהה	1 - 29 31 - 59 61 - 73 76 - 83 85 - 88 92 - 100 60, 74 84, 30 75 89 - 91	600	מטר עד 18 מ"ר ליחידה דיור. מקלט לפי תקן הג"א בקונסולר הבנייה.	קוטע' קוטע'	2 1	5 3	2 1	תוחך בניית מרתף בקונסולר הבנייה - % הבנייה בקומה.
מיוחה			400	תוחך בניית מרתף בקונסולר הבנייה - % הבנייה בקומה.	קוטע' קוטע'	2 1	5 3	2 1	תוחך בניית מרתף בקונסולר הבנייה - % הבנייה בקומה.
מסחרי	אפור מותחם כהה	102	1000	תוחך בניית מרתף בקונסולר הבנייה - % הבנייה בקומה.	קוטע' קוטע'	2 1	5 3	2 1	תוחך בניית מרתף בקונסולר הבנייה - % הבנייה בקומה.
בנייני צבור	חום מותחם כהה	101	400	תוחך בניית מרתף בקונסולר הבנייה - % הבנייה בקומה.	קוטע' קוטע'	2 1	5 3	2 1	תוחך בניית מרתף בקונסולר הבנייה - % הבנייה בקומה.
צבורי פתוח	ירוק מותחם כהה	5-1	לא תוחך כל בנייה אלא גגון, רצוף, גדר מחקני ספורט ונופש.	תוחך בניית מרתף בקונסולר הבנייה - % הבנייה בקומה.	קוטע' קוטע'	2 1	5 3	2 1	תוחך בניית מרתף בקונסולר הבנייה - % הבנייה בקומה.

(1) כולל השטח הפרטי הפתוח.

(2) בגבול השטח הפרטי הפתוח ק.ב. 0.

(3) התחיה ^{מתכננת} בתשרים ליד השטח לבנייני צבור והשטח למסחר חשש את השטחים האלה. פתרון לפריקה וטעינה ינתן בתחום המגורש המסחרי בהיתר הבנייה.

המחלקה הראשונה
המחלקה השנייה
המחלקה השלישית

1002/131
24/11981
13/4

המחלקה הראשונה
המחלקה השנייה
המחלקה השלישית

24/11981
13/4

ק"מ	מספר הקומות	שטח בניה מותר כרוסו ב-2%	שטח בניה מותר לקומה	רדחב חזית מינימלי	שטח מינימלי של המגרש במ"ר	שטח מינימלי של המגרש בתוכנית	סימון בצבע	יעוד האזור	מס' יחידות		בניין		קריטריונים		
									לקומה	סה"כ למגרש	חזית	צדדי	אתרי	מס' יחידות	מס' יחידות
1.	3 קומות	90%	30%	16 מ' אר במסומן-בתשרים	400 עד 599	400-600	צהוב	מגורים ג' עם חזית-מסחרית. (*)	1	3	מסומן בתשרים	מסומן בתשרים	4 א	1.1 מ' קומות מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	1. קר בנין לסככה חניה פרטית בחזית המגוש יהיה 2 מ' או כמסומן בתשרים.
2.	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפורשת.	105%	35%	"	600 ומעלה	600 ומעלה	צהוב	מגורים ג' עם חזית-מסחרית. (*)	1	3	מסומן בתשרים	מסומן בתשרים	5	1.1 מ' קומות מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	2. הקמת גדרות תוחם אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות והסרי הבניה יהיו לפי הוראות החזית המקומית. גובה מקסימום לגדרות בנייה בחזית המגורים ולקירות תומכים יהיה 2.0 מ', או לפי שיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בנייה בגד המגוש או מאחור 1.8 מ'; ולמעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל גובה גדרות בנייה בצמתים לאורך של 30 מ' בבוניר הכבישים יהיה 0.6 מ'.
3.	3 קומות	90%	30%	"	400 עד 599	400 עד 599	צהוב	מגורים ג' עם חזית-מסחרית. (*)	1	3	מסומן בתשרים	מסומן בתשרים	5	1.1 מ' קומות מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	3. תוחם עליה לגג מחד המדרגות; וגובה עקוק הגג יהיה 1.1 מ' מקסימום מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.
4.	3 קומות	90%	30%	"	400 עד 599	400 עד 599	צהוב	מגורים ג' עם חזית-מסחרית. (*)	1	3	מסומן בתשרים	מסומן בתשרים	5	1.1 מ' קומות מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	4. במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר תוחם בנין שני בנינים נפרדים בתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לפחות 5 מ'.
5.	3 קומות	90%	30%	"	400 עד 599	400 עד 599	צהוב	מגורים ג' עם חזית-מסחרית. (*)	1	3	מסומן בתשרים	מסומן בתשרים	5	1.1 מ' קומות מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	5. קרי בנין לכונינים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים וכך תוספת בניה מעליהם תהיה לפי קונסור הבניה הקיימת או בהתאם להוראות תכנית זו.
6.	3 קומות	90%	30%	"	400 עד 599	400 עד 599	צהוב	מגורים ג' עם חזית-מסחרית. (*)	1	3	מסומן בתשרים	מסומן בתשרים	5	1.1 מ' קומות מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	6. במגרשים שדרחב החזית פחות מ 15 מ' תוחם בנין בקר בנין צדדי 0 ללא פחמים ובהסכמת השכן.
7.	3 קומות	90%	30%	"	400 עד 599	400 עד 599	צהוב	מגורים ג' עם חזית-מסחרית. (*)	1	3	מסומן בתשרים	מסומן בתשרים	5	1.1 מ' קומות מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	7. תוחם בניית מרחף בתנאים: א. שפוע הקרקע בקונסור הבניה המוצעת מעל ל-15%. ב. גובה המרחף לא יותר מ-2.5 מ'. ג. פני גב המרחף לא יהיה יותר מ-80 ס"מ פני הקרקע הטבעית בקונסור הבניה המוצעת בגד אחד לפחות. המרחף לא ישמש למגורים; ישמש לאחסנה ואו למבני עזר בלבד.
8.	3 קומות	90%	30%	"	400 עד 599	400 עד 599	צהוב	מגורים ג' עם חזית-מסחרית. (*)	1	3	מסומן בתשרים	מסומן בתשרים	5	1.1 מ' קומות מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	8. תוחם בניית שתי שירות בשטח 5% משטח המגרש בקומת עמודים או בקרי בנין חוקיים.
9.	3 קומות	90%	30%	"	400 עד 599	400 עד 599	צהוב	מגורים ג' עם חזית-מסחרית. (*)	1	3	מסומן בתשרים	מסומן בתשרים	5	1.1 מ' קומות מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	9. תוחם בניית סככה לרכב במידות 5/2.5 מ' (סככה אחת לכל יח' דיור).
10.	3 קומות	90%	30%	"	400 עד 599	400 עד 599	צהוב	מגורים ג' עם חזית-מסחרית. (*)	1	3	מסומן בתשרים	מסומן בתשרים	5	1.1 מ' קומות מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	10. תוחם בניית חדר כביסה מעל הגג בשטח 12 מ"ר.
11.	3 קומות	90%	30%	"	400 עד 599	400 עד 599	צהוב	מגורים ג' עם חזית-מסחרית. (*)	1	3	מסומן בתשרים	מסומן בתשרים	5	1.1 מ' קומות מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	11. גבולות המגרשים המוצעים ניהונים לשינוי במסגרת תשרי חלוקה בהסכמת ובתנאי שמירה של שטח מגוש מינימאלי ורוחב חזית 16 מ'.
12.	3 קומות	90%	30%	"	400 עד 599	400 עד 599	צהוב	מגורים ג' עם חזית-מסחרית. (*)	1	3	מסומן בתשרים	מסומן בתשרים	5	1.1 מ' קומות מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'.	12. לא ינתן היחוד בנייה במגרש אשר בו מסומן להריסה אלא לאתר ביצוע ההריסה כפועל.

(*) - בקשת היחוד למסחר תכלול חבנית פחות לכל שטח המגרש; כולל הסדרי חניה בתחום המגרש; והתמקש יתחייב בגודל חבנית הפתוח.