


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

	משרד הפנים מחוז מרכז
הוראות התוכנית	27. 07. 2011
תוכנית מס' ק/מק/3518	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: הגדלת תכסית הבניה ושינוי בקו בנין	

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: קסם
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>אלי שמחון – יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מוגשת במטרת לאשר קוי הבנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה כפי שנקבע בהוראות תכנית ק/3000.1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הגדלת תכסית הבניה ושינוי בקו בנין

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ק/מק/3518

מספר התוכנית

0.639 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

03/08/2010 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 4,5,9

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם

קואורדינטה X 197/200
קואורדינטה Y 669/125

1.5.2 תיאור מקום על הכביש הטבעת

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית כפר קאסם

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
נפת תקוה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר קאסם

שכונה מערבית
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8864	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/3000/1	29/4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
06/04/2003	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/3000/1 ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/3000/1
25/05/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	• כפוף	תמא/2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מהנדס עאמר מחמוד	22/07/2009		14		• מחייב	הוראות התוכנית
		מהנדס עאמר מחמוד	22/07/2009	1		1:250	• מחייב • מנחה	תשריט התוכנית תכנית חניה כחלק מתשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
			057-5228156	03-9379248	48810 קאסם		רשות מקומית			054441100	מוחמד אלג'ואברה	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
		057-5228156	03-9379248	48810 קאסם		רשות מקומית		054441100	מוחמד אלג'ואברה	מוחמד אלג'ואברה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
		057-5228156	03-9379248	48810 קאסם		רשות מקומית	054441100	מוחמד אלג'ואברה	מוחמד אלג'ואברה		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	מקצוע/ תואר
mahmud_a@w alla.com	03-9379107	050-2172045	03-9370344	48810 קאסם		מ.א.עאמר הודסה.	37914	055787675	מ.א.עאמר הודסה	מהנדס	מנהל עורך ראשי
		050-7735969	03-9071570	48810 קאסם			708		מוחמד בדיך	מורדד מוסמד	מורדד מוסמד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

אישור קוי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת תכסית הבניה ואישור קוי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים
- קביעת הוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.639
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	741		0	741	מ"ר	מגורים
	6		0	6	מסי יח"ד	
	96		0	96	מ"ר	מסחר (בקומת קרקע בלבד)

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מגורים ב' עם חזית מסחרית
		4	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	639	100	639

↓

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב' עם חזית מסחרית
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים. יותר בכל יח"ד משרד או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים שאינם גורמים למטרדים.
ג.	מסחר ומלאכה, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב).
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות העיצוב בנספח עיצוב בתכנית ק/3000/1 חלות על תכנית זו.
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית ק/3000/1

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי				
									שרות	עיקרי					שרות
3	3	3	1	3 או 3 על עמודים	13	6	44	161	1029	64	128	128	639	4	מגורים עם חזית מסחרית

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי				
									שרות	עיקרי					שרות
3 או לפי התשרי	3 או לפי התשרי	3 או לפי התשרי	1	3 או 3 על עמודים	13	6	47	161	1029	64	96	128	639	4	מגורים עם חזית מסחרית

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2. חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.3. הוראות בנושא איכות הסביבה

- א. שפכים:**
- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות 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.
 - תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.
- ב. איכות הסביבה:**
- כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.
- ג. ניקוז:**
- תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש לגינון. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- ד. תברואה:**
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.
- ה. פסולת בניין:**
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 03/08/2010	חתימה: 	שם: מוחמד אלג'ואברה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 03/08/2010	חתימה: 	שם: מ.א. עאמר הנדסה מחמוד עאמר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 03/08/2010	חתימה: 	שם: מוחמד אלג'ואברה	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 03/08/2010	חתימה: 	שם: מוחמד אלג'ואברה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	