

4619246

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/16/7

שם תוכנית: הוספת שימוש למסחר

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: קסם

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" אישור תוכנית מס' 16/7/ק/מק הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2012005 מיום 30.07.12 יו"ר הועדה סיגל לחמני: יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה

- העברת 15% מסך זכויות הבניה של יעוד מגורים ליעוד מסחר בקומת קרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

הוספת שימוש למסחר

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ק/מק/16/7

מספר התוכנית

0.360 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 06/08/2012

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 11

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 668/850

בתחום מבן 7

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 השויות מקומיות רשות מקומית עיריית כפר קאסם**

התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות

נפה הרשות

פתח תקוה

כפר קאסם

מערבית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9082	• מוסדר	• חלק מהגוש	107	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
9082	8864

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/7/1	164

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ק/1/7	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/1/7 ממשיכות לחול.	5028	01/11/2001
תמא/2/4	• כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25/05/1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		14 עמודים בנוסף ל- זכויות והוראות בניה לתכנית ק/1/7		06/08/2012	סרסור זוהרי	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	06/08/2012	סרסור זוהרי	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	טהה עבדאלרחים אחמד	035400639				כפר קאסם 48810		054-4492564		

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	טהה עבדאלרחים אחמד	035400639				כפר קאסם 48810		054-4492564		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכרים		טהה עבדאלרחים אחמד	035400639			כפר קאסם 48810		054-4492564		
• בעלים		מ.מ.י								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
• עורך ראשי	הנדסאי	סרסור זוהרי	028376846	34750			כפר קאסם 48810		052-6719776	Zahir_a@walla.com
• מודד	מודד מוסמך	מוחמד בדיר	058173451	708			כפר קאסם 48810	03-9071570	050-7735969	

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
לי"ר	

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**

- הוספת שימוש למסחר בהתאם לסעיף 62 א(א) ס"ק 11 לחוק.
- הקטנת קווי בניין בהתאם לס"ק 4

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- העברת 15% מסך זכויות הבניה של יעוד מגורים ליעוד מסחר בקומת קרקע בהתאם לסעיף 62 א(א) ס"ק 5, 11 לחוק.
- הקטנת קווי בניין בהתאם לס"ק 4
- שינוי הוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.360
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים	מ"ר	480	- 72	408	
	מס' יחיד	4	0	4	
מסחר	מ"ר	-	72+	72	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד מגורים ב'	תאי שטח 107	חזית מסחרית	107	תאי שטח כפופים

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג2 - 4 קומות	360	100		מגורים ב'	360	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר בקומת קרקע, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במסחר איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב).
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות העיצוב לחזית מסחרית בתכנית ק/1/7 חלות על תכנית זו.
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				סה"כ שטחי בניה על הגרש (מ"ר)	סה"כ אחוזי בניה (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מפלגת הקובעת	שרות	עיקרי	מתחת הכניסה							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מזרחי	ציד-צפוני	קדמי-דרומי-מערבי
מגורים ג' חזית מסחרית	107	360	408										לפי תכנית מאושרת				
			72												3	0	כמסומן בתשריט

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 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.
- 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 /או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

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.
- 20% משטח המגרש יישארו פנויים לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

ג. ניקוז:**ד. תברואה:****ה. פסולת בניין:**

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

מגיש התוכנית	שם: טהה עבדאלרחים אחמד	חתימה:	תאריך: 06/08/2012
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 035400639	
עורך התוכנית	שם: סרסור זוהרי	חתימה:	תאריך: 06/08/2012
	תאגיד:	מספר תאגיד: 028376846	
יזם בפועל	שם: טהה עבדאלרחים אחמד	חתימה:	תאריך: 06/08/2012
	תאגיד:	מספר תאגיד: 035400639	
בעל עניין בקרקע	שם: טהה עבדאלרחים אחמד	חתימה:	תאריך: 06/08/2012
	תאגיד:	מספר תאגיד: 035400639	
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מ.מ.י.	מספר תאגיד:	

ס'ח סכ'ו - ד'ה ס'ח ס'ח 1/2/1

לוח אזורי
וטבלת זכויות:

[illegible]