

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הודעה המקומית לתכנון ובניה "קסם"	
הוראות התוכנית	07-11-2012
תוכנית מס' ק/מק/15/7	
שם תוכנית: הוספת שימוש למסחר	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
סיגל לחמני: יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה

- העברת 8.59% מסך זכויות הבניה של יעוד מגורים ליעוד מסחר בקומת קרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית

מספר התוכנית 15/7/ק/מק

1.2 שטח התוכנית 0.720 דונם

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25/10/2012

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 5.11 •

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם**

קואורדינטה X 197/150
קואורדינטה Y 668/850

1.5.2 תיאור מקום בתחום מבנן 7**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כפר קאסם בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה
פתח תקוה
כפר קאסם
מערבית
ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9081	• מוסדר	• חלק מהגוש		79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
9081	8864

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/4/7	180

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/4/7	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/4/7 ממשיכות לחול.	5836	31/07/2008
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- - לוח זכויות והוראות בניה לתכנית ק/1/7 - לוח זכויות והוראות בניה לתכנית ק/4/7		25/10/2012	אד' סרסור ממדוח	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250		1	25/10/2012	אד' סרסור ממדוח	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	גוש/ חלקה(י)
	אבו חמיד יעקוב עבד	033409541				כפר קאסם 48810		050-5217739			

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
	אבו חמיד יעקוב עבד	033409541				כפר קאסם 48810		050-5217739		

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		אבו חמיד יעקוב עבד	033409541			כפר קאסם 48810		050-5217739		
		אבו חמיד עאדל עבד	023433303			כפר קאסם 48810				
		אבו חמיד סוהן חליל	064988165			כפר קאסם 48810				
		עקילי אחלאם חליל	021754411			כפר קאסם 48810				
• 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	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	ממדות סרסור	056967672	103029			כפר קאסם 48810	03-9379607	050-7202539		mahmud_a@wall a.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
ל"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.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- העברת 8.59% מסך זכויות הבניה של יעוד מגורים ליעוד מסחר בקומת קרקע בהתאם לסעיף 62 א(א) ס"ק 5, 11 לחוק.
- שינוי הוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.720
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1560	- 180	1380		
	מס' יחיד	12	0	12		
מסחר	מ"ר	-	180+	180		

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

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			חזית מסחרית	180	מגורים ג'
			180		

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	720	מגורים ג' עם חזית מסחרית		100	720	מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג' עם חזית מסחרית
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

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				סה"כ שטחי בניה על הגרש (מ"ר)	סה"כ אחוזי בניה (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי-מזרחי	צדי-צפוני	צדי-דרומי	אחורי-מערבי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	180	720	1380	334 למגרש בכל הקומות	--	150 כקומת מסד 262 כקומת מרתף לחניה	2126	323	45	12	16.66	21	6 או 6 על עמודים	1	4	3 או לפי המסומן בתשריט	3	3
			180	20	--	--	200											

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 ו/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 ישארו 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:**

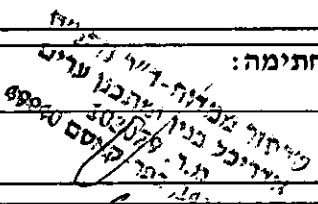
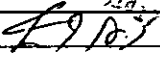
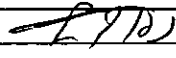
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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: אבו חמיד יעקוב עבד	חתימה: 	תאריך: 25/10/2012
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 033409541
עורך התוכנית	שם: אדי ממדוח סרסור	חתימה: 	תאריך: 25/10/2012
	תאגיד:		מספר תאגיד: 056967672
יזם בפועל	שם: אבו חמיד יעקוב עבד	חתימה: 	תאריך: 25/10/2012
	תאגיד:		מספר תאגיד: 033409541
בעל עניין בקרע	שם: אבו חמיד יעקוב עבד	חתימה: 	תאריך: 25/10/2012
	תאגיד:		מספר תאגיד: 033409541
	שם: אבו חמיד עאדל עבד	חתימה: 	תאריך: 25/10/2012
	תאגיד:		מספר תאגיד: 023433303
	שם: אבו חמיד סוהן חליל	חתימה: 	תאריך: 25/10/2012
	תאגיד:		מספר תאגיד: 064988165
	שם: עקילי אחלאם חליל	חתימה: 	תאריך: 25/10/2012
	תאגיד:		מספר תאגיד: 021754411
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מ.מ.י.		מספר תאגיד:

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% משטח תא השטח)	נוספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידני- ימני	צידני- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	174	1298	2520 בכל הקומות (140 ליח"ד)	470 בכל הקומות	---	220 כקומת מסד 850 כקומת מרתף לחניה ומחסנים	4760	367	55	18		26	7	2	2, 3 ו/או לפי התשריט	3 ו/או לפי התשריט	3 ו/או לפי התשריט	3 ו/או לפי התשריט
			300 בקומת קרקע	400 בקומת קרקע														
מגורים ג'	184-175	700	1560 למגרש בכל הקומות (130 ליח"ד)	354 למגרש בכל הקומות		150 כקומת מסד 262 כקומת מרתף לחניה	2326	332	45	12		21	6 ו/או 6 עי"ע	1	4, 3	3	3	3
מגורים ג'	186-185	670	1430 למגרש בכל הקומות (130 ליח"ד)	334 למגרש בכל הקומות		150 כקומת מסד 262 כקומת מרתף לחניה	2176	325	45	11		21	6 ו/או 6 עי"ע	1	4, 3	3	3	3
מגורים ג'	120	745	840 למגרש בכל הקומות (140 ליח"ד)	210 למגרש בכל הקומות		150 כקומת מסד	1200	161	45	6		13	3 ו/או 3 עי"ע	1	4, 3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח	700	120																
דרך משולבת	500	2057																
דרך מאושרת	600	1282																
שביל	800, 329	325																
הערה: ניתן לשנות שטח יח"ד, בתנאי שסה"כ השטח הכולל לא ישתנה.																		

הערה: ניתן לשנות שטח יח"ד, בתנאי שסה"כ השטח הכולל לא ישתנה.