

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

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

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
סיגל לחמני: יו"ר הועדה	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית עינינה

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הוספת שימוש למסחר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ק/מק/15/7	מספר התוכנית		
0.720 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
25/10/2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) סעיף קטן 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 197/150  
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 • חלק מתחום הרשות פתח תקוה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר קאסם**

שכונה מערבית רחוב מספר בית

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/7/4	180

**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
31/07/2008	5836	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/4/7 ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/4/7
01/11/2001	5028	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/1/7 ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/1/7
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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אד' סרסור ממדוח	25/10/2012		14 עמודים בנוסף ל- לוח זכויות והוראות בניה לתכנית ק/1/7 לוח זכויות והוראות בניה לתכנית ק/4/7		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אד' סרסור ממדוח	25/10/2012	1		1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית

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 (*)
	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	ממדוח סרסור	056967672	103029			כפר קאסם 48810	03-9379607	050-7202539		mahmud_a@wall a.com
• מודד	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
-------------------------	-------

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

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

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג' עם חזית מסחרית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<b>מגורים</b>
<b>ב.</b>	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).
<b>ג.</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	כל הוראות העיצוב לחזית מסחרית בתכנית ק/1/7 חלות על תכנית זו.
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

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

**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.

**ג. ניקוז:**

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.

**ד. תברואה:**

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

**ה. פסולת בניין:**

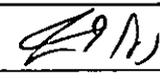
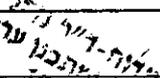
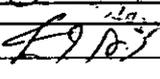
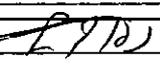
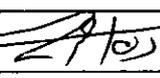
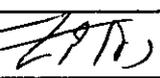
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

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

**8. חתימות**

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

500 סכומים - דניה - פתח תקוה - 1/3/1

י. נוח אזורים  
וסבלת זכויות

אזור	סיוון	מס' מגרש	סיפס בניה חירב	מס' קמחוט	מס' יורד	רוחב תחום	שטח מגרש	שטח בניה עקייס	שטח שירות	מס' בנין	תחום המגרש	הערות		
מגורים 2	צופב מחוזתם אזורים	141-143	H	4	8	20 מ'	950 מ"ר	120 מ"ר	קשת חסד - עד 50% חודסל הבנין	3	4	1.5 מקומות חניה ליהוד	שטח חניית מקורות נכלל בשטח קשת חסד ואסטר או קשת המסדרים *6 מקומות מסרטיפוס א.מ.ס. - כרוחם נתיב הבנין כלבו	
		146	J	4	8	20 מ'	1200 מ"ר	150 מ"ר		3	5	1.5 מקומות חניה ליהוד	10 * למגרש 153 יש חניית מסחרית	
		147	J	4	8	20 מ'	1200 מ"ר	150 מ"ר		3	5	מקום חניה ליהוד		
		148-151, 153	(146-153) (161, 162)		9	20 מ'	700 מ"ר	120 מ"ר		3	5	1.5 מקומות חניה ליהוד		
		152	(16)		8	20 מ'	800 מ"ר	110 מ"ר		4	5	מקום חניה ליהוד		
		161, 162	(16)		8	20 מ'	900 מ"ר	140 מ"ר		0.3	3	מקום חניה ליהוד		
		163	E	4	4	15 מ'	300 מ"ר	110 מ"ר		0.4	3	1.5 מקומות חניה ליהוד		
		164	(163, 164)		4	15 מ'	360 מ"ר	120 מ"ר						
		120			120									
		מגורים 2	צופב מחוזתם נפור	171, 172	K	6	12	20 מ'	900 מ"ר	120 מ"ר	1 ו מרחף	3	5	1.5 מקומות חניה ליהוד
173					12	20 מ'	1000 מ"ר	130 מ"ר	חניה	3	5	1.5 מקומות חניה ליהוד		
174, 191	(171-186) (189-193)				18	20 מ'	1100 מ"ר	120 מ"ר	הבנין	3	11	1.5 מקומות חניה ליהוד	10 * במגרשים עם שטח יחיד. בתנאי שטח השטח הכולל לא ישפוג.	
175-184					12	20 מ'	780 מ"ר	120 מ"ר	למבני	3	3	1.5 מקומות חניה ליהוד	10 * ק בנין נדחה למגרש 175 - 8-1-5 מ'	
185					11	20 מ'	650 מ"ר	120 מ"ר	מגריס	3	3	1.5 מקומות חניה ליהוד	10 * במגרשים עם חניית מסדרים שיש בהם מכלונדה ע"פ הערות נספח חנניה לסיפס בנין נחת נהאשד. הקולונדה בלבד עד ק בנין צדדי ס.	
186	(17)				11	20 מ'	850 מ"ר	120 מ"ר	1 ו מרחף	3	5	1.5 מקומות חניה ליהוד		
193					11	20 מ'	850 מ"ר	120 מ"ר	חניה	3	5	1.5 מקומות חניה ליהוד		
189					12	20 מ'	750 מ"ר	120 מ"ר	בגג	3	5	1.5 מקומות חניה ליהוד		
190, 192					12	20 מ'	800 מ"ר	120 מ"ר	המגרש	3	5	1.5 מקומות חניה ליהוד		
187, 195	L			6	8	20 מ'	500 מ"ר	120 מ"ר	מגריס	3	5	1.5 מקומות חניה ליהוד		
מגורים 2	צופב מחוזתם נפור	188, 194	(187-188) (194-195)		8	20 מ'	500 מ"ר	120 מ"ר	מסדרים	4	8	1.5 מקומות חניה ליהוד	10 * 18 מ' לקשת מסדר.	
		211	M	6	10	30 מ'	1200 מ"ר	120 מ"ר	2 מתקני	4	5	1.5 מקומות חניה ליהוד	10 * 17 במגרשים 174-175, 187-195, 174 מ' חניית מסחרית	
		212		6	10	30 מ'	600 מ"ר	120 מ"ר	חניה	4	5	1.5 מקומות חניה ליהוד		
		213-215	(211-216)		24	30 מ'	1800 מ"ר	120 מ"ר	בגג	4	5	1.5 מקומות חניה ליהוד		
		216		6	24	30 מ'	1800 מ"ר	120 מ"ר	והמגרש	4	5	1.5 מקומות חניה ליהוד		
		409			409									
		251-258												שטח חניית מקורות נכלל בשטח קשת המסדרים ע"פ דוקו בקונו הבניה
		261												לפי תשרים ותכנית 823/ממ לפי תשרים ותכנית 1059/ממ לפי תשרים ותכנית 6/702/ממ
		259-260	E	3	3	20 מ'	360 מ"ר	110 מ"ר	מס' א.מ.ס. - 7.5 מ"ר ליהוד חוד מדרגה - 10.0 מ"ר ושטח בבדס עד 4 קמחוט	3	5	מקום חניה ליהוד	לפי תשרים ותכנית 6/702/ממ לפי תשרים ותכנית 3/1258/ממ	

**5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

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

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