

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 05-05-2013
 בתק"ל

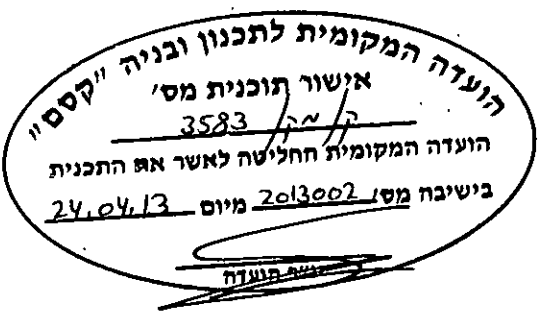
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/3583

שם תוכנית: שינוי בקווי בנין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
סיגל לחמני – יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה שינוי בקוי בנין. מוצע קו בנין אפס בצד דרומי בקומת קרקע בלבד שתהיה מתחת למפלס של הדרך.
בתכנית מוצע תכסית בניה ל- 63% ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים לבניה עפ"י תכנית ק/3000/1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
שינוי בקווי בניין	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
3583/מק/ק	מספר התוכנית		
0.671 ד'		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
05/05/2013	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מקומית 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן 5.4 	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי קסם
- 197/300 קואורדינטה X
668/525 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום : כפר קאסם
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית : רשות מקומית עיריית כפר קאסם
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית : יישוב נפה הרשות התייחסות לתחום הרשות
- כפר קאסם • חלק מתחום הרשות
- מערבית שכונה יישוב
- לי"ר רחוב מספר בית
- לי"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		17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/3000/1	17/11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"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.	• כפיפות	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	סרסור זוהרי	15/10/2012		14 עמודים בנוסף ל- לוח אזורים והוראות בניה לתכנית 1/3000/ק		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	סרסור זוהרי	15/10/2012	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 (•)
	אלטורי אברהם חסין	026362665				כפר קאסם 48810		050-5381069			

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
	אלטורי אברהם חסין	026362665				כפר קאסם 48810		050-5381069		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אלטורי אברהם חסין	026362665				כפר קאסם 48810		050-5381069		

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
	סרסור זוהרי	028376846	34750			כפר קאסם ת"ד 3138		052-6719776		Zahir a@walla.com
	עיסא מוהר	24771248	809			כפר קאסם	03-9071446	054-4646890		

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**

שינוי בקווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- אישור קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- הגדלת התכסית ל- 63% ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.
- שינוי הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.671
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	879		0	879	מ"ר	מגורים
	6		0	6	מס' יח"ד	

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
				111	מגורים ב'

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	671	מגורים ב'		100	671	מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	דירות מגורים
ב.	שטחי שירות וחניה ובהתאם לשימושים הקבועים בתכנית ק/3000/1.
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות הבנוי בתכנית ק/3000/1 ממשיכות לחול על תכנית זו.
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה על הגרש (מ"ר)	מתחת הכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי
			עיקרי	שרות	מספר קומות	מספר קומות							מספר קומות	מספר קומות		מספר קומות			
																	עיקר	שרות	
מגורים ב'	111	671	745	134	134	67	8.94	6	63	161	1080	עיקר	שרות	3 או 3 על עמודים + עליית גג	3	3	3	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 ותהיה 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:**
- תובטח תכסית של 20% 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.
- ה. פסולת בניין:**
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב לא רלוונטי	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 05/05/2013	חתימה:	שם: אלטורי אברהם חסין	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 026362665		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 05/05/2013	חתימה: סרסור זוהרי הנדסאי בנין מ.ר. 34750	שם: סרסור זוהרי תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 05/05/2013	חתימה:	שם: אלטורי אברהם חסין	יזם בפועל
מספר תאגיד: 026362665		תאגיד:	
תאריך: 05/05/2013	חתימה:	שם: אלטורי אברהם חסין	בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד: 026362665		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	

פרק 6 - לוח האזורים והוראות הבניה
 6.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה

לפי תכנית 1/3000

הערות	קווי בניין (3)			גובה מירבי (2)		שטחי בניה באחוזים משטח המגרש (1)					מס' יחיד מירבי במגרש	רוחב חזית מגרש מזערית	גודל מגרש מזערי במ"ר	ייעוד קרקע	
	אחורי	צידי	קדמי	בקומה	מטר	שטחי שירות			שטח עיקרי						
						סה"כ	עילי (סה"כ)	תת קרקעי	עילי	בקומה					
בבנינים קיימים - קווי בניין עפ"י חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32%	1 לקומה	18 או לפי חקיים	400	מגורים ג'
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37%	2 לקומה		600	
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	25%	96%	32% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				מגורים ג' עם חזית מסחרית א'
	4					161%	10%	20%	25%	111%	37% - מסחר או מגורים בקומת הקרקע				
בבנינים קיימים - חקיים	3	3	3 או לפי תשריט	+ 3 קומה מפולשת	13	146%	10%	20%	20%	96%	32% - מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				מגורים ג' עם חזית מסחרית ב'
	4					161%	10%	20%	20%	111%	37% מתוכנן עד 15% מסחר בק.ק. בלבד				
בבנינים קיימים - חקיים			על פי החלטת ועדה מקומית		3	165%	10%	20%	-	135%	45% או עפ"י א/מ/61 או חתכנית	1 לקומה		250 עפ"י חקיים	מגורים ד' (עם או בלי חזית מסחרית)
	4	3	5 או לפי תשריט		13	230%	50%	20%	10%	150%	50%		45	2,000	שטח למרכז מסחרי
	4	5	5 או לפי תשריט		8	70%	10%	10%	-	50%	25%		20	500	שרותי דרך
	לפי תכנית בניון באישור הועדה המקומית												שטח למבני ציבור	6.1.7	
	לפי תכנית בניון באישור הועדה המקומית												שטח ציבורי כתוח	6.1.8	
	לפי תכנית בניון באישור הועדה המקומית												שטח ספורט	6.1.9	

- הערות:
- שטחי בניה אלה ממצים את כל אחוזי הבניה, כולל החקלות שנקבעו בחוק.
- גובה הבניינים נמדד מפני הקרקע הסופיים ועד פני הגג בגנות שטוחים, או עד קו המרזב בגנות משופעים.
- הועדה המקומית רשאית להקטין את קווי הבניין ב-10% במקרים הבאים: מגרשים שעזרתם אי-דולרית, או מגרשים שקטנו כתוצאה מהפקעת, או במגרשים פיתיים.
- באזורי המגורים, כל שימוש במרתף מעבר ל-50 מ"ר ייחשב בשימוש עיקרי.
- במגרשים פיתיים יחשבו 2 המרווחים הפונים לדרכים כמרווחים קדמיים, והמרווחים האחרים יחשבו כמרווחי צד.