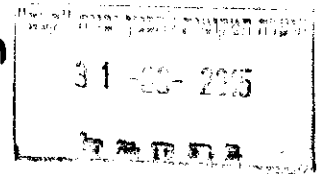


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/18/7

שם תוכנית: הוספת שימוש למסחר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה

- העברת 10% 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
18/7/ק/מק	מספר התוכנית		
0.719 דונם		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
20/03/2015	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מקומית 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן 5.11 	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה 	היתרים או הרשאות		
	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 668/925

1.5.2 תיאור מקום בתחום מבנן 7

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כפר קאסם

התייחסות לתחום הרשות

נפה פתח תקוה

יישוב כפר קאסם

שכונה מערבית

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		76

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	177

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	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	סרסור זוהרי	25/06/2012		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	סרסור זוהרי	25/06/2012	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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
	בן ג'מיל תמאם	059974402				כפר קאסם 48810		050-4771140			

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	בן ג'מיל תמאם	059974402				כפר קאסם 48810		050-4771140		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכרים	בן ג'מיל תמאם	059974402				כפר קאסם 48810		050-4771140		
	פריג ניהאיה	027561737				כפר קאסם 48810				
	אפריגי הודא	033906322				כפר קאסם 48810				
• בעלים	מ.מ.י									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	הנדסאי סרסור זוהרי	028376846	34750			כפר קאסם 48810		052-6719776		Zahir_a@walla.com
• מודד	מוחמד בדיר מוסמך	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 10% 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	0.719
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1345		- 215	1560	מ"ר	מגורים
	12		0	12	מסי יח"ד	
	215		+ 215	-	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	177	מגורים ג'
			177		

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	719	מגורים ג' עם חזית מסחרית		100	719	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' ש	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	סה"כ אחוזי בניה (%)	סה"כ שטחי בניה על הגרש (מ"ד)	מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	
			מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
מגורים ג' חזית מסחרית	177	719	150	--	334	1345	21	16.68	12	50	323	2091	כקומת מסד	למגרש בכל הקומות	6 או 6 על עמודים	
			262	מרתף לחניה	20	215							235	--	--	

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:**
- 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:**
- ה. פסולת בניין:**
- 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 התשי"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: 20/03/2015	חתימה:	שם: בן ג'מיל תמאם	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 059974402		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 20/03/2015	חתימה:	שם: סרסור זוהרי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 028376846	סרסור זוהרי הנדסאי בנין מ.ר. 34758	תאגיד:	
תאריך: 20/03/2015	חתימה:	שם: בן ג'מיל תמאם	יזם בפועל
מספר תאגיד: 059974402		תאגיד:	
תאריך: 20/03/2015	חתימה:	שם: בן ג'מיל תמאם	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 059974402		תאגיד:	
תאריך: 20/03/2015	חתימה:	שם: פריג ניהאיה	
מספר תאגיד: 027561737		תאגיד:	
תאריך: 20/03/2015	חתימה:	שם: אפריגי הודא	
מספר תאגיד: 033906322		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.מ.ג.	

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכסית משטח תא (השטח %)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	קווי בנין (מטר)			אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								קדמי	צידי- ימני		צידי- שמאלי			
																		מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' מגרש	
מגורים ג' חזית מסחרית	174	1298	2520 בכל הקומות (140 ליחיד)	470 בכל חקומות	---	220 קומת מסד 850 קומת מרתף לחניה ומחסנים	18	55	367	4760	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
מגורים ג'	184-175	700	1560 למגרש בכל הקומות (130 ליחיד)	354 למגרש בכל הקומות	---	150 קומת מסד 262 קומת מרתף לחניה	12	45	332	2326	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
מגורים ג'	186-185	670	1430 למגרש בכל הקומות (130 ליחיד)	334 למגרש בכל הקומות	---	150 קומת מסד 262 קומת מרתף לחניה	11	45	325	2176	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
מגורים ג'	120	745	840 למגרש בכל הקומות (140 ליחיד)	210 למגרש בכל הקומות	---	150 קומת מסד	6	45	161	1200	3	3	3	3	3	3	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 יחיד, בתנאי שסה"כ השטח הכולל לא ישתנה.

תכנית ק/7/1

ת. לוח אזוריים
וטבלת זכויות

אזור	סימון	מס' מגרש	סיפס בגינה מירבי	מס' קומות	מס' מירבי במגרש	רוחב חזית סיני במ'	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה עשויים	מעל הצוק	שטחי שירות	מרחק לקרקע	מרחק צדדי	הגנה המגרש	הערות	
מגורים 2*	צוק מוחם אדום	141-145	H	4+100	8	20 מ'	950 מ"ר	120 מ"ר ליחיד	עד 50% חויטל הבנין	קומת מסר		3	4	1.5 מקומות חניה ליחיד	שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסר או קומת העמודים
		146	J	4 ע"פ	8	20 מ'	1200 מ"ר	150 מ"ר ליחיד				3	5	1.5 מקומות חניה ליחיד	18* למגרש 153 יש חזית מסחרית
		147			8	20 מ'	1200 מ"ר	150 מ"ר ליחיד				3	5		
		148-151, 153			8	20 מ'	700 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				3	5		
		152			8	20 מ'	800 מ"ר	110 מ"ר ליחיד				3	5		
		161, 162			8	20 מ'	900 מ"ר	140 מ"ר ליחיד				4	5		
		163	E	4 ע"פ	4	15 מ'	300 מ"ר	110 מ"ר ליחיד				0.3	3		
164			4	15 מ'	360 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				0.4	3				
128															
מגורים 7*	צוק מוחם אפור	171, 172	K	6 ע"פ	12	20 מ'	900 מ"ר	120 מ"ר ליחיד		1 מרתף חניה הבנין		3	5	1.5 מקומות חניה ליחיד	שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסר או קומת העמודים
		173			12	20 מ'	1030 מ"ר	130 מ"ר ליחיד				3	5		
		174, 191			18	20 מ'	1100 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				10*	3		7* במגרשים 215-213, 211, 184-175 השטח כולל ש.9.
		175-184			12	20 מ'	780 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				3	11		18* ניתן לשנות שטח יחיד. בתנאי שסה"כ השטח הכולל לא ישתנה.
		185			11	20 מ'	650 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				3	3		19* קו בנין קדמי למגרש 175 - 8-1-5 מ'
		186			11	20 מ'	650 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				3	3		
		193			11	20 מ'	650 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				10*	3		10* במגרשים עם חזית מסחרית שיש בהם הולנדה
		189			12	20 מ'	750 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				3	5		ע"פ הנדשות נספח מנהל לטיפול בניה ויחיו
		198, 192			12	20 מ'	800 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				3	5		המשיך והקולנדה בלבד. ע"פ בנין צדדי 5.
		187, 193	L	6 ע"פ	8	20 מ'	500 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				10* 4.3	5		1.5 מקומות חניה ליחיד
188, 194			8	20 מ'	500 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				10*	4		1.5 מקומות חניה ליחיד		
211	M	על קומת מסחר	10	30 מ'	1200 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				10*	4		1.5 מקומות חניה ליחיד	12* 18 מ' לקומת מסחר.	
212			10	30 מ'	800 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				4	0			17* למגרשים 174, 181 מרחף	
213-215			24	30 מ'	1800 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				10*	4		1.5 מקומות חניה ליחיד	2 מרתף	
216			24	30 מ'	1800 מ"ר	120 מ"ר ליחיד				4	5			2 תניה בגבול המגרש	
409															
מגרשים מיוחדים	צוק עם קווים אלקטרוניים באפור	251-258													שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת העמודים
		261													
סיכס		259-260	E	3 ע"פ	3	20 מ'	360 מ"ר	110 מ"ר ליחיד						5	5* במגרשים עם קו בנין צדדי 2 מ' בצד זה מוחו
															נפתח כחניון שאמורה אותו שלדים לא מעלה על 40 סימ.

סיכס
29,06.00
01,06.00
18,8.01
14.01
11,300
20,7.00