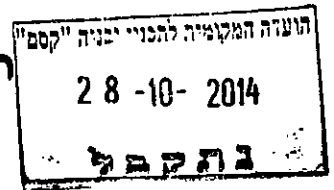


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/17/7

שם תוכנית: הוספת שימוש למסחר ושינוי בקוי בנין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה

- העברת 15% מסך זכויות הבניה של יעוד מגורים ליעוד מסחר
- שינוי בקוי בנין
- העברת זכויות בניה מקומה לקומה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הוספת שימוש למסחר ושינוי בקוי בנין	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
17/7/ק/מק	מספר התוכנית		
0.946 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
28/10/2014	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 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 197/150
 קואורדינטה Y 668/050

1.5.2 תיאור מקום

בתחום מבני 7

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית עיריית כפר קאסם

התייחסות לתחום הרשות
 נפה • חלק מתחום הרשות

פתח תקוה
 כפר קאסם

מערבית

יישוב

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		71

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/7/1	172

1.5.8 מהחבלי 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
01/11/2001	5028	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/17 ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/17
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	מהנדס עיסא מוסטפא	08/06/2012		14 עמודים בנוסף ל- לוח אזורים וטבלת זכויות לתכנית ק/17/7		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	מהנדס עיסא מוסטפא	08/06/2012	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 מניש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת(-)
	עודה רדיה	035408624				כפר קאסם 48810					

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	
	עודה רדיה	035408624				כפר קאסם 48810					

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	עודה רדיה	035408624			כפר קאסם 48810						
	עודה אימאן	023112667			כפר קאסם 48810						
	עודה סגוד	300508884			כפר קאסם 48810						
	עודה עודה	201135431			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	מוסטפא עיסא	55788616	35733			רח' אבן ח'לדון 1 כפר קאסם	03-9370751	054-4642430			
• מודד	מוחמד בدير	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 ושינוי בקוי בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- העברת 15% מסך זכויות הבניה של יעוד מגורים ליעוד מסחר
 - שינוי בקוי בנין
 - העברת זכויות בניה מקומה לקומה
 - קביעת הוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.946
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (-/+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1230		210 -	1440	מ"ר	מגורים
	12		0	12	מס' יח"ד	
	210		210 +	-	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
				172	מגורים ג'

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	946	מגורים ג' עם חזית מסחרית		100	946	אזור מגורים ג מיוחד - 6 קומות

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/17 חלות על תכנית זו.
.ב.	
.ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				תכנית (%) משטח תא השטח	סה"כ אחוזי בניה (%)	סה"כ שטחי בניה על הגרש (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל הכניסה		מתחת הכניסה								מזרחי-קדמי	צידי-צפוני	צידי-דרומי	מערבי-אחורי	
			עיקרי	שדות	עיקרי	שדות											
מגורים ג' חזית מסחרית	172	946	לפי תכנית מאושרת				1230						3	3 או לפי המסומן בתשריט	3 או לפי המסומן בתשריט	4 או לפי המסומן בתשריט	
			210														

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 לכיוב 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 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: 28/10/2014	חתימה:	שם: עודה רדיה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 035408624	<i>[Signature]</i>	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 28/10/2014	חתימה:	שם: עיסא מוסטפא	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 55788616	<i>[Signature]</i> עיסא מוסטפא מהנדס בנין מ.ר. 35733	תאגיד:	
תאריך: 28/10/2014	חתימה:	שם: עודה רדיה	יזם בפועל
מספר תאגיד: 035408624	<i>[Signature]</i>	תאגיד:	
תאריך: 28/10/2014	חתימה:	שם: עודה רדיה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 035408624	<i>[Signature]</i>	תאגיד:	
תאריך: 28/10/2014	חתימה:	שם: עודה אימאן	
מספר תאגיד: 023112667	<i>[Signature]</i>	תאגיד:	
תאריך: 28/10/2014	חתימה:	שם: עודה סגוד	
מספר תאגיד: 300508884	<i>[Signature]</i>	תאגיד:	
תאריך: 28/10/2014	חתימה:	שם: עודה עודה	
מספר תאגיד: 201135431	<i>[Signature]</i>	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.מ.י.	

8 יום איז'נים זאפניו ק 1/7/1

5- י"ח לוח אזורים
וסכנות זכויות

אזור	סימן	מס המגורים	סיפוס בנייה מ"ר	מס קומות	מס יחיד במגורים	רוחב חזית מיני ב"מ	שטח מגורים מינימלי	גובה בנייה עקסיים	מפל הפרקט	שטח שדוח סומת לפרקט	קדם אחרי צדד (5)	הגנה בתחום המגורים	הערות
מגורים ג'ו	A	1	2-7	3	3	20 מ'	500 מ"ר	3	עד 50% מרחב הבנין	שטח מסר	4	1.5	שטח חניות מקורות נכלל בשטח קומת המסד
		2	8-13	3	3	20 מ'	460 מ"ר	3			2.4	5	(1) אבן עמרם סטריפוס א.ב. נכלל ב-2 בנין אזורי א.
		3	14-15	3	3	18 מ'	400 מ"ר	3			2.4	5	(5) במגורים עם 10 בנין צדדי 2 מ' - בצד זה מותר לפתוח פתחים שמידה אחת שלהם לא תעלה על 40 ס"מ.
		4	16-18	2	2	14.5 מ'	400 מ"ר	3			2.3	5	
		5	19-20	2	2	15 מ'	480 מ"ר	3			2.4	5	
		6	21-22	3	3	15 מ'	400 מ"ר	3			2.4	5	
		7	23	6	6	30 מ'	750 מ"ר	3			4	5	
		8	24	3	3	20 מ'	550 מ"ר	3			2	5	
		9	25	3	3	20 מ'	500 מ"ר	3			2.3	5	
		10	106	3	3	18 מ'	500 מ"ר	3			2.4	5	
		11	107	3	3	14.5 מ'	400 מ"ר	3			2.4	5	
		12	26	3	3	15 מ'	600 מ"ר	3			3.5	5	
		13	27-28	3	3	18 מ'	400 מ"ר	3			3	5	
		14	29-30	3	3	18 מ'	360 מ"ר	3			3	5	
		15	31-41	3	3	15 מ'	400 מ"ר	3			3	5	
מגורים ג'ו	B	42	43	6	6	25 מ'	750 מ"ר	6			3	5	
		43	44-50	3	3	18 מ'	400 מ"ר	3			3	5	
		44	101-102	3	3	10 מ'	400 מ"ר	3			3	5	
		45	104-105	3	3	25 מ'	800 מ"ר	3			3	5	
		46	121-124	3	3	18 מ'	500 מ"ר	3			3	5	
		47	51	3	3	16 מ'	400 מ"ר	3			2	5	
		48	52	3	3	15 מ'	360 מ"ר	3			2.4	5	
		49	53	3	3	16 מ'	360 מ"ר	3			2.3	4	
		50	54-57	3	3	18 מ'	400 מ"ר	3			2.4	4	
		51	59	3	3	18 מ'	400 מ"ר	3			2	5	
		52	72	3	3	25 מ'	750 מ"ר	3			4	5	
		53	73,74	3	3	18 מ'	450 מ"ר	3			2.4	5	
		54	75,76,82	3	3	18 מ'	480 מ"ר	3			2.4	5	
		55	77,81	6	6	18 מ'	600 מ"ר	6			2.4	5	
		56	78-80	6	6	18 מ'	750 מ"ר	6			2.4	5	
57	83-86	3	3	18 מ'	400 מ"ר	3			2.4	5			
מגורים ג'ו	C	87	60	3	3	18 מ'	360 מ"ר	3			2.4	5	
		88	61-65	3	3	18 מ'	400 מ"ר	3			2.4	4	
		89	66	3	3	18 מ'	360 מ"ר	3			2.3	4	
		90	91-94	3	3	18 מ'	550 מ"ר	3			3	5	
		91	95	3	3	20 מ'	300 מ"ר	3			2.4	3	
		92	96	3	3	20 מ'	300 מ"ר	3			3	4	
		93	97	3	3	20 מ'	480 מ"ר	3			3	4	
		94	98	3	3	20 מ'	300 מ"ר	3			3	4	
		95	99	3	3	20 מ'	300 מ"ר	3			0.4	3	
		96	115-119	6	6	20 מ'	590 מ"ר	6			3	5	
		97	111-114,120	6	6	20 מ'	650 מ"ר	6			3	4	
		98	134,135	5	5	18 מ'	560 מ"ר	5			3	4	
		99	131-133	5	5	18 מ'	600 מ"ר	5			3	4	
		100	136,137	5	5	18 מ'	800 מ"ר	5			3	4	

סך הכל
18.8.01
1.4.01
11.3.01
26.7.01