

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסט"
 31-03-2015
 מתן תוקף

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/19/7

שם תוכנית: שינוי הוראות בינוי ושינוי בקווי בניין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה

- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי. מבוקש 3 יחידות בשתי קומות במקום 3 יחידות דיור בשלוש קומות.
- שינוי בקוי בנין
- העברת זכויות בניה מקומה לקומה ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי הוראות בינוי ושינוי בקווי בניין	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
19/7/מק/ק	מספר התוכנית		
0.771 דונם		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
15/03/2015	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 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 		
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן 4,5 	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		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 		

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

קואורדינטה X 196/925
קואורדינטה Y 668/575

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

התייחסות לתחום הרשות

נפה

פתיח תקוה

כפר קאסם

דרום מערבית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9082	• מוסדר	• חלק מהגוש	70	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
9082	8864

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/7/ק	72

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ראש העין

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/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	מהנדס עיסא מוסטפא	15/12/2012		14 עמודים בנוסף ל- לוח אזורי וטבלת זכויות לתכנית ק/17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	מהנדס עיסא מוסטפא	15/12/2012	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 (-)
	עאמר הודא אחמד	053874509				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
	עאמר הודא אחמד	053874509				כפר קאסם 48810				

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
• בעלים	עאמר הודא אחמד	053874509				כפר קאסם 48810				

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	מהנדס מוסטפא עיסא	55788616	35733			רח' אבן ח'לדון 1 כפר קאסם	03-9370751	054-4642430		
• 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**

- שינוי הוראות בינוי ושינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
 - שינוי בקוי בנין
 - העברת שטחי בניה בין הקומות ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים
 - שינוי הוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.771
-------------------------	-------

חערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	360		0	360	מ"ר	מגורים
	3		0	3	מסי 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
				70	מגורים א'

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	771	מגורים א'		100	771	אזור מגורים ג 1 - 3 קומות

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	שטחי שירות וחניה ובהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית ק/1/7
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				סה"כ אחוזי 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								קדמי-מזרחי	צידו-מזרחי	צידו-מערבי	אחורי-דרומי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	70	771	לפי תכנית ק/17				360	30	3	3.89	12	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 מהמוצג 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 /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 יהו מטרדים וזיהומים. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.

ה. פסולת בניין:

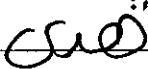
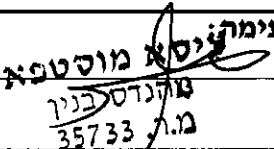
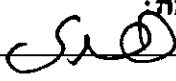

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

תאריך: 15/03/2015	חתימה:	שם: עאמר הודא אחמד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 15/03/2015	חתימה:	שם: עיסא מוסטפא	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	 עיסא מוסטפא מהנדס בנין מ.ת. 35733	תאגיד:	
תאריך: 15/03/2015	חתימה:	שם: עאמר הודא אחמד	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 15/03/2015	חתימה:	שם: עאמר הודא אחמד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	

8' איוסי'ים חמניו ק/7/1

לוח אזורים
וטבלת זכויות

-5-

מזורים 12	סימן	מס' מגרש	מס' פתוח בגניה מ"ר	מס' קומות	מס' יחיד מ"ר בגרש	רוחב חזית מ"ר	שטח בניה מקסימלי	שטח מגרש	מסל הקרקע	שטח שירות מוצע לקרקע	קודם יחיד צדדי (5)	גובה המגרש	הערות
קומת מסך - עד 50% מרחיב הבנין	A	1	100+3	3	20 מ'	3	500 מ"ר	120 מ"ר יחיד	קומת מסך - עד 50% מרחיב הבנין	קומת מסך - עד 50% מרחיב הבנין	4	4	שטח חניית מקורות נכלל בשטח קומת המסך
		2-7		3	20 מ'	480 מ"ר	120 מ"ר יחיד	2.4			5	10 אבקסת מסד סימפסון A.8 בלבד - קו בנין אחרי 0.5	
		8-13		3	18 מ'	400 מ"ר	130 מ"ר יחיד	2.4			5	5 במקום חניה יחיד	
		14-15		3	14.5 מ'	400 מ"ר	100 מ"ר יחיד	2.3			5	5 במקום חניה יחיד	
		16-18		3	18 מ'	480 מ"ר	120 מ"ר יחיד	2.4			5	1.5 מקומות חניה יחיד	
		19,20		3	18 מ'	400 מ"ר	100 מ"ר יחיד	2.4			5	5 מקום חניה יחיד	
		21,22		3	15 מ'	400 מ"ר	120 מ"ר יחיד	2.4			5	1.5 מקומות חניה יחיד	
		23		6	30 מ'	750 מ"ר	120 מ"ר יחיד	4			5	4 מקום חניה יחיד	
		24		3	20 מ'	550 מ"ר	130 מ"ר יחיד	2			5	5 מקום חניה יחיד	
		25		3	20 מ'	500 מ"ר	150 מ"ר יחיד	2.3			5	1.5 מקומות חניה יחיד	
		106		3	18 מ'	500 מ"ר	130 מ"ר יחיד	2.4			5	1.5 מקומות חניה יחיד	
		107		3	14.5 מ'	400 מ"ר	105 מ"ר יחיד	2.4			5	5 מקום חניה יחיד	
		26		3	18 מ'	600 מ"ר	150 מ"ר יחיד	3.5			5	1.5 מקומות חניה יחיד	
		27,28		3	16 מ'	400 מ"ר	130 מ"ר יחיד	3			5	שטח חניית מקורות נכלל בשטח קומת המסך	
		29-30		3	16 מ'	360 מ"ר	120 מ"ר יחיד	3			5	10 אבקסת מסד סימפסון A.8 בלבד - קו בנין אחרי 0.5	
31-41	3	15 מ'	400 מ"ר	120 מ"ר יחיד	3	5	1.5 מקומות חניה יחיד						
43	6	25 מ'	750 מ"ר	130 מ"ר יחיד	3	5	5 במקום חניה יחיד						
44-50	3	16 מ'	400 מ"ר	130 מ"ר יחיד	3	5	1.5 מקומות חניה יחיד						
101-102	3	16 מ'	400 מ"ר	120 מ"ר יחיד	3	5	5 מקומות חניה יחיד						
104-105	3	25 מ'	800 מ"ר	120 מ"ר יחיד	3	5	3 מקום חניה יחיד						
121-124	3	18 מ'	500 מ"ר	130 מ"ר יחיד	3	5	3 מקום חניה יחיד						
קומת מסך - עד 50% מרחיב הבנין	B	51	100+3	3	16 מ'	3	400 מ"ר	110 מ"ר יחיד	קומת מסך - עד 50% מרחיב הבנין	קומת מסך - עד 50% מרחיב הבנין	2	2	שטח חניית מקורות נכלל בשטח קומת המסך
		52		3	15 מ'	360 מ"ר	100 מ"ר יחיד	2.4			5	2 אבקסת מסד סימפסון C.F. בלבד - קו בנין אחרי 0.5	
		58		3	16 מ'	360 מ"ר	100 מ"ר יחיד	2.3			4	5 מקום חניה יחיד	
		53		3	18 מ'	390 מ"ר	110 מ"ר יחיד	2.4			4	5 מקום חניה יחיד	
		54-57		3	16 מ'	400 מ"ר	110 מ"ר יחיד	2.4			4	5 מקום חניה יחיד	
		59		3	18 מ'	400 מ"ר	110 מ"ר יחיד	2			2	5 מקום חניה יחיד	
		72		3	25 מ'	750 מ"ר	120 מ"ר יחיד	4			3	5 מקומות חניה יחיד	
		73,74		3	16 מ'	450 מ"ר	130 מ"ר יחיד	2.4			3	5 מקום חניה יחיד	
		75,76,82		3	18 מ'	480 מ"ר	150 מ"ר יחיד	2.4			3	5 מקום חניה יחיד	
		77,81		6	18 מ'	600 מ"ר	100 מ"ר יחיד	2.4			3	5 מקום חניה יחיד	
		78-80		6	18 מ'	750 מ"ר	110 מ"ר יחיד	2.4			3	5 מקום חניה יחיד	
		83-86		3	18 מ'	400 מ"ר	130 מ"ר יחיד	2.4			3	5 מקומות חניה יחיד	
		60		3	16 מ'	360 מ"ר	110 מ"ר יחיד	2.4			2	5 מקום חניה יחיד	
		61-65		3	18 מ'	400 מ"ר	110 מ"ר יחיד	2.4			4	5 מקום חניה יחיד	
		66		3	16 מ'	360 מ"ר	100 מ"ר יחיד	2.3			4	5 מקום חניה יחיד	
קומת מסך - עד 50% מרחיב הבנין	C	91-94	100+3	3	18 מ'	3	550 מ"ר	140 מ"ר יחיד	קומת מסך - עד 50% מרחיב הבנין	קומת מסך - עד 50% מרחיב הבנין	3	4	שטח חניית מקורות נכלל בשטח קומת המסך
		95		3	20 מ'	300 מ"ר	100 מ"ר יחיד	2.4			3	3 מקום חניה יחיד	
		96		3	20 מ'	300 מ"ר	100 מ"ר יחיד	3			2	4 מקום חניה יחיד	
		97		3	20 מ'	480 מ"ר	130 מ"ר יחיד	3			5	4 מקומות חניה יחיד	
		98		3	20 מ'	300 מ"ר	100 מ"ר יחיד	3			0	4 מקום חניה יחיד	
		99		3	20 מ'	300 מ"ר	100 מ"ר יחיד	0.4			3	3 מקום חניה יחיד	
		115-119		6	20 מ'	580 מ"ר	100 מ"ר יחיד	3			5	4 מקום חניה יחיד	
		111-114,120		6	20 מ'	850 מ"ר	120 מ"ר יחיד	3			5	4 מקומות חניה יחיד	
		134,135		3	16 מ'	560 מ"ר	100 מ"ר יחיד	3			5	4 מקום חניה יחיד	
		131-133		3	18 מ'	600 מ"ר	110 מ"ר יחיד	3			5	4 מקום חניה יחיד	
		136,137		3	18 מ'	800 מ"ר	110 מ"ר יחיד	3			5	4 מקום חניה יחיד	

סיכום
20,000.00
01,000.00
18,800.00
1.4 01 02,000.00
11.3 01 01,150.00
20,700.00 10,150.00