

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0256123

הוספת שימוש למסחר

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

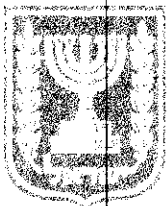
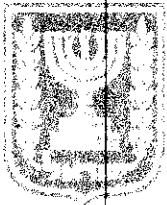
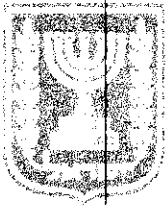
אישורים

26-01-2016
גת קבל

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0256123
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20150629 מיום 29/06/2015
יו"ר הועדה

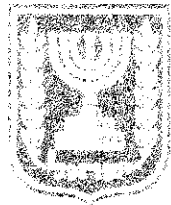
דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה אישור חזית מסחרית בקומת קרקע והעברת שטח של 250 מ"ר ממגורים למסחר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הוספת שימוש למסחר

מספר התכנית 451-0256123

1.2 שטח התכנית 0.662 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

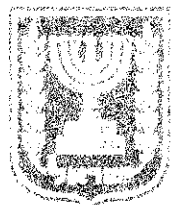


לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 5

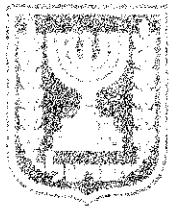
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם

קואורדינטה X 197264

קואורדינטה Y 669393

1.5.2 תיאור מקום בכניסה לעיר בכיכר הרביעית (כיכר השעון)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	מוסדר	חלק		39, 74

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

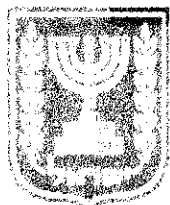
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2	ק/3000/1
2	ק/מק/3438

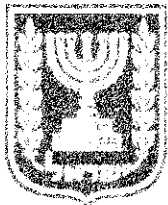
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

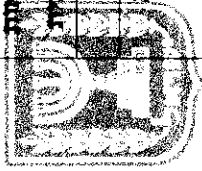
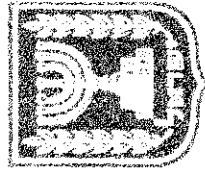
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 2. הוראות תכנית תממ/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	3206		30/05/1985
ק/ 3000 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 3000 / 1 ממשיכות לחול.	5172	2024	06/04/2003
ק/ מק/ 3438	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ מק/ 3438 ממשיכות לחול.	5832	3948	15/07/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב		עמודים / גליון		מחמוד עיסא			בחוראות
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמוד עיסא		תשריט מצב מוצע	כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	21/01/2015	מחמוד עיסא	21/01/2015		כן
חניה	מנחה	1:250	1	29/12/2014	מחמוד עיסא	17/01/2016	נספח חניה ובינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	29/12/2014	מחמוד עיסא	17/01/2016	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עלי אחמד טהא			כפר קאסם (1)	(1)		03-9379012	03-9379012	03-9379012

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר השעון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי אחמד טהא			כפר קאסם	(1)		03-9379012	03-9379012	

(1) כתובת: כיכר השעון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עלי אחמד טהא			כפר קאסם (1)	(1)		03-9379012	03-9379012	

(1) כתובת: כיכר השעון.

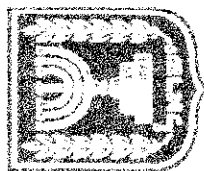
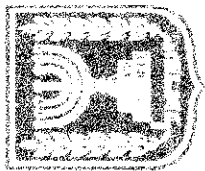
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מחמוד עיסא	87597		כפר קאסם (1)	(1)	1504	03-9071117	03-9071117	issamah63@gmail.com
מודד	מודד	יזיד בדיר	1389		כפר קאסם (2)	(2)		03-9369012	03-9369012	jad2000@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1504.

(2) כתובת: רחוב ראשי ת.ד. 583.

תכנית מס': 451-0256123 - שם התכנית: הוספת שימוש למסחר



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

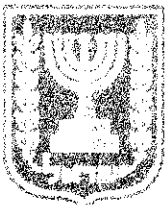
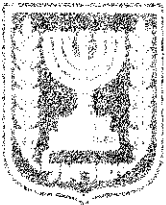
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- 1- תוספת שטח מסחר עפ"י סעיף 62 א (א) 11 תהיה 25%, ולא תעלה על 21 7 מ"ר.
- 2- תוספת לשטח עיקרי עפ"י סעיף 62 א (א) 16 תהיה 20%.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת חזית מסחרית למגרש מגורים.
- 2- הוספת 250 מ"ר לשימוש מסחרי.
- 3- תוספת 132 מ"ר שטחי בניה עיקריים.
- 4- קביעת הוראות בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.662

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	צבן	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	782		-85	867	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	217		+217		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
מגורים ב'	2	חזית מסחרית	מגורים ב'	2
		מבנה להריסה	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג עם חזית מסחרית	662	100
סה"כ	662	100

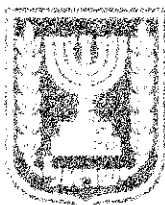
מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	661.45	100
סה"כ	661.45	100

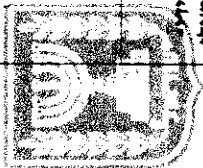
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה או המשפחות המתגוררות באותו מגרש, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב) וכי שעות הפעילות לא יחרגו מ- 7.00 עד 19.00. מבנה חניה. מבנה עזר לאיחסון, לשרותים, למטבח או לביצוע המלאכות המוגדות בסעיף ג' לעיל, ובתנאי שגדלו של מבנה העזר אינו עולה על 15 מ"ר, גבהו אינו עולה על 3.00 מ', חמרי הגמר של המבנה הם עפ"י טבלת האזורים, וכי אין במגרש יותר מאשר מבנה עזר אחד לדונם. מסחר שכונתי, בהתאם לקביעותיה של "תכנית פריסת מוקדי מסחר שכונתיים" באישור הועדה. תכנית פריסת מוקדי המסחר תוכן ביזמת הועדה המקומית, ובטרם אישורה היא תופקד להערוך הציבור. תכנית הבינוי תקבע את פריסת מוקדי המסחר השכונתי בשכונה, את השימושים המדויקים בכל מוקד וגדלם, את פתרונות הגישה ברגל, ברכב ולרכב מסחרי לכל אחד ממוקדי המסחר, את פתרונות החניה ופתרונות הפריקה והטעינה של כל מוקד מסחרי, את האמצעים שיינקטו לפינת פסולת, האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים סביבתיים (ריח, עשן, רעש וכדומה) ומיקומם, גודלם ועצובם של השלטים. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות



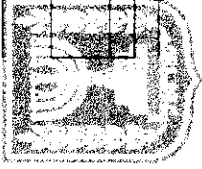
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מרמג שטח)	מספר יח"ד	צמידות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	יעד
										מרחק מרחק	מרחק מרחק		
מגורים בי מסחר	מגורים בי מסחר	2	662	99	143	44	6	9.06	13	מרחק מרחק	1	3	מגורים בי מסחר
										מרחק מרחק	1		
מגורים בי מסחר	מגורים בי מסחר	2	662	33	38	38				מרחק מרחק	1	3	מגורים בי מסחר
										מרחק מרחק	1	3	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

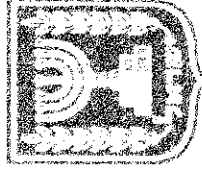
קדמי (2) 3 (2) 3	אחורי 3 3	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים ב'	
						מסחר	מגורים
			2			2	2
			2			2	2



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

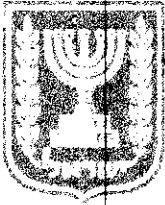
- (1) או 3 על עמודים.
- (2) או לפי הקיים.





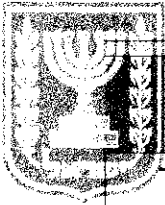
	6. הוראות נוספות
<p style="text-align: center;">6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p style="text-align: center;">עיצוב אדריכלי:</p> <p>א. חומרי גמר בחזיתות : חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו עמידים.</p> <p>ב. הסתרת מזגנים : מזגני אויר ימוקמו כך שיהיו מוסתרים או שיכוסו על ידי גופי הסתרה מתאימים.</p> <p>ג. דודי שמש וקולטים : מערכות דודי שמש וקולטים למים חמים ימוקמו כך שיהיו מוסתרים.</p>	6.1
<p style="text-align: center;">6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	6.2
<p style="text-align: center;">6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. איכות הסביבה :</p> <p>- כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ב. פסולת : - יוסדרו מקומות בשטח התכנית לכלי אצירה לפסולת.</p> <p>א. כמות כלי האצירה לאשפה ביתית תחושב לפי מספר השוהים במתקן, ועל פי תדירות פינוי של 2 פעמים בשבוע.</p> <p>ב. פסולת תעשייתית תאוחסן בכלי אצירה נפרדים.</p> <p>ג. כלי האצירה יוצבו במקום שיאפשר גישה לכלי רכב לפינוי, על גבי משטח המחובר אל מערכת הביוב לצורך איסוף תשטיפים.</p>	6.3
<p style="text-align: center;">6.4 ביוב, ניקה, מים, תברואה</p> <p>א. שפכים :</p> <p>- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הני"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכת הניקוז ואו אל מי תהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</p> <p>- טופס גמר יינתן /או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל.</p> <p>- תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.</p> <p>- מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני.</p>	6.4

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ג. ניקוז: - ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום. כמו כן יש להשאיר 20% משטח המגרש פנוי לניקוז מי נגר עילי ולא יותר בו ריצוף אלא גינון בלבד.</p> <p>ד. תברואה: - יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p>



6.5	פיתוח סביבתי
	<p>פיתוח סביבתי: יבוצע פיתוח סביבתי באישור הרשות המקומית שיכלול גינון, פתרונות ניקוז ו/או חלחול וכל נושא אחר לשם השלמת הביצוע מסביב לבניינים שייבנו, בהתאם לתכנית כללית בקני"מ 250 : 1 שתכלול את כל הפירוט הדרוש.</p>

6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



6.7	הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------



7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.	
-----------------------------------	--

8. חתימות

	שם: עלי אחמד טהא שם ומספר תאגיד: 58174053	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
			חתימה:	
	שם: עלי אחמד טהא שם ומספר תאגיד: 58174053	סוג:	תאריך:	יזם
			חתימה:	
	שם: עלי אחמד טהא שם ומספר תאגיד: 58174053	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
			חתימה:	
	שם: מחמוד עיסא שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
			חתימה:	

