

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4023125

הוראות התכנית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז

2015-11-03

נ ת ק ב ל

תכנית מס' 451-0334896

הוספת שימוש למסחר ושינוי הוראות הבניה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
11-10-2015
נ ת ק ב ל

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מינהל התכנון
אישור תכנית מס' 451-0334896
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
בשיבה מס' 2015008 מיום 7.10.15
נ ת ק ב ל

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה:

- הוספת שימוש למסחר בהיקף 25% מסך כל שטחי הבניה המותרים על המגרש.
- תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 485 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- קביעת קווי בניין

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|--|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | הוספת שימוש למסחר ושינוי הוראות הבניה |
| | | מספר התכנית | 451-0334896 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 0.573 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 15, א62 (א) סעיף קטן 6 |
| | | 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 | 196800 |
| | קואורדינטה Y | 669075 |

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 9081 | מוסדר | חלק | 25 | |

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 תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 1/7/ק | 91 |

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 |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 4 / 2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו. | 4525 | 3620 | 25/05/1997 |
| ק/ 7 / 1 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 7 / 1 ממשיכות לחול. | 5028 | 300 | 01/11/2001 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | ממדוח סרסור | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | | | ממדוח סרסור | | | תשריט מצב מוצע גליון: 1 | לא |
| זכויות בניה מאושרות | מחייב | | 1 | 24/06/2015 | ממדוח סרסור | ועדה מחוזית | 24/06/2015 | | כן |
| חניה | מנחה | 1: 250 | 1 | 24/06/2015 | ממדוח סרסור | | 12/07/2015 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | | 24/06/2015 | ממדוח סרסור | ועדה מחוזית | 24/06/2015 | גליון: 1 | לא |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| | פרטי | נסים שואהנה | | | גילגוליה | (1) | | 050-5205909 | 050-5205909 | |

הצרה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' 117.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי | נסים שואהנה | | | גילגוליה | (1) | | 050-5205909 | 050-5205909 | |

(1) כתובת: רח' 117.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------------|---------------|----------|----------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| בעלים | נסים שואהנה | | | גילגוליה | (1) | | 050-5205909 | 050-5205909 | |

(1) כתובת: רח' 117.

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 | ממדוח סרסור | 103029 | | כפר קאסם | (1) | | 03-9379607 | 03-9379607 | mamduh_s@ walla.com |
| מודד מוסמך | מודד | מזהר עיסא | 809 | | כפר קאסם | א-סולטאני | 12 | 03-9071446 | 03-9071446 | madharisa_@ walla.com |

(1) כתובת: רח' אלרוודה 73, ת"ד 1417.

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

הוספת שימוש למסחר

תוספת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

המרת 105 מ"ר שטח עיקרי משימוש מגורים למטרת מסחר.
תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 485 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
העברת שטחי בניה בין הקומות.
קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר * | ערך | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|-------|------------------------------|----------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| 420 מ"ר עיקרי למגורים + 50 מ"ר מבוקש - 105 מ"ר לטוב מסחר. | 3 | | | 3 | יחיד | מגורים (יחיד) |
| | 470 | | +50 | 420 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
| | 105 | | +105 | | 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

| תאי שטח | יעוד | |
|----------------|-----------|-----------------------|
| 25 | מגורים ב' | |
| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
| 25 | מגורים ב' | חזית מסחרית |
| 25 | מגורים ב' | להריסה |
| 25 | מגורים ב' | קו בנין עילי |
| 25 | מגורים ב' | קו בנין תחת/ תת קרקעי |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----|---------------------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 573 | אזור מגורים ג 1 - 3 קומות |
| 100 | 573 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|-----------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100 | 573.2 | מגורים ב' |
| 100 | 573.2 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>ג. מסחר ומלאכה, 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).</p> <p>ד. חניה לרכבים.</p> <p>ה. שטחי שירות</p> <p>ו. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה.</p> <p>ז. ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית ק/1/7.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|-------|---------------|-------------|------------|------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|------|-------------------|-----------------|------------|----------|--------------------------|--------------------------|------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | | | | | ש"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | | | | | | שרות |
| (4) 5 | 3 | (3) 3 | (3) 3 | (2) 4 | 18.5 | 5.23 | 3 | 52 | 1018 157 | 485 | 0 | (1) 80 40 | 353 117 | 573 573 | 25 25 | מגורים ב' / מסחר ומשרדים | מגורים ב' / מסחר ומשרדים | |

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) ובהתאם להוראות תכנית ק/1/7..
- (2) ועליית גג כולל קומת מסחר..
- (3) בקומה תת קרקעית 0..
- (4) או כמסומן בתשריט. ובקומה תת קרקעית 0..

6. הוראות נוספות

| | |
|-----|--|
| 6.1 | חניה |
| | <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> |
| 6.2 | איכות הסביבה |
| | <p>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 ואו שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</p> <p>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 זז. 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.</p> |

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

8. חתימות

| | | | |
|-------------------------|--------------------------|--|------------------------|
| תאריך: חתימה: | סוג: | שם: נסים שואהנה שם ומספר תאגיד: 27559855 | מגיש התכנית |
| תאריך: חתימה: | סוג: | שם: נסים שואהנה שם ומספר תאגיד: 27559855 | זים |
| תאריך: חתימה: | סוג: בעלים | שם: נסים שואהנה שם ומספר תאגיד: 27559855 | בעל עניין בקרקע |
| תאריך: חתימה: | סוג: עורך ראשי | שם: ממדוח סרסור | עורך |
| חתימה: | | שם ומספר תאגיד: 56967672 | התכנית |

מס' איפיונים 7/7/1

| 7- לוח אזורי מסבנת זכויות | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| אזור | סיווג | הס' המרבי | סיווג בניה | סיווג סדר | סיווג סדר | סיווג סדר | סיווג סדר | סיווג סדר | סיווג סדר | סיווג סדר |
| זווית המערבית | מ' טמל | 80-86 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| שורות ומסוף (מכלל מ.מ.פ.) | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 261 | 2 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מבני ציבור | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 262 | 2 | פ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 175-184 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף ציבורי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 201-211 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 211-219 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 306 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 327 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 328 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 325 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 321-324 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 325 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 322-332 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 333 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 341-349 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 371-375 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 401-406 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |
| מסוף פרטי | מסוף אזורי מסבנת זכויות | 401-406 | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ | מ |

מועד הפקת: 02-10-2015 עמוד 16 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 4