

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התכנית
17.04.2007	
פ ד ק ב ל ריק מס':	תכנית מס' ק/3442

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ק/1/3000

תכנית מפורטת להסדרת נגישות למגרשים

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ק/3442
תכנית מאושרת מפה
סעיף 108 ג' לחוק
12.3.07
מתאריך
יו"ר הועדה המחוזית

המרכז

מחוז

קסס

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

הועדה המחוזית לתכנון ובניה "קסס"
10-04-2007
נ ת ק ב ל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסס"
תכנית מפורטת מס' ק/3442
בישיבה מס' 2006003 מיום 24.05.06
הוחלט להמליץ בפני המחוזית
להפקיד התוכנית
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת לפתור בעיית נגישות למגרשים שבמסגרתה ישונה ייעוד חלק משטח ציבורי פתוח ושביל לדרך משולבת וקביעת חלק משביל לביטול.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' ק/3442

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית תכנית מפורטת להסדרת נגישות למגרשים

1.2 שטח התכנית 2,187 מ"ר

1.3 מהדורות שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף
- מספר מהדורה 1 בשלב מתן תוקף .
- תאריך עדכון 09/04/2007

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

- תכנית מפורטת
- סוג איחוד וחלוקה
- לא
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- לא
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- ועדה מחוזית
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
- לפי סעיף 62 א (ג)
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- היתרים והרשאות

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים**
מרחב תכנון מקומי קסם
 קואורדינטה מערב 196/850
 מזרח – Y
 קואורדינטה דרום 669/300
 צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום**
 כפר קאסם – כניסה מערבית
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**
רשות מקומית מועצה מקומית כפר קאסם
התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**
ישוב כפר קאסם
שכונה מערבית.
רחוב
מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8864	• מוסדר	• חלק מהגוש		2, 8, 9, 68

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ק/3000/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/3000/1 ממשיכות לחול.		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור
הוראות התכנית	• מחייב		14		08/05/2006	אד' סרסור ממדוח		
תשריט התכנית	• מחייב	1: 500		1	08/05/2006	אד' סרסור ממדוח		

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	דינא אבו ג'אבר	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				059972554			כפר קאסם	03-9071886	052-5144280		

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	דינא אבו ג'אבר	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				059972554			כפר קאסם	03-9071886	052-5144280		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		052-5144280	03-9071886	כפר קאסם			059972554	דינה אבו ג'אבר		• בעלים
			03-9370220	כפר קאסם				מ.מ. כפר קאסם		• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		050-7202539	03-9379607	כפר קאסם		103029	056967672	ממנוח סרסור	אדריכל	• מהנדס
	03-9071570	050-7735969	03-9370696	כפר קאסם		708		מוחמד ב'יר	מודד מוסד	• מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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**

- קביעת הסדרי נגישות למגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח ושבילים לדרך משולבת
 - ביטול חלק משביל והפיכתו לאזור מגורים ב'
 - קביעת הוראות וזכויות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2.187	שטח התכנית – דונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
		מגורים ב'
	3, 2	דרך משולבת
	9, 8, 7, 6, 5, 4	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב' וחזית מסחרית

4.1.1 שימושים

- א. מסחר
- ב. מגורים
- ג. שטחי שירות

4.1.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יחיד/דונם)	מספר יחיד/מספר	הכסות משטח (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגורשי/מזערי/מרכזי (מ"ר)	מס' ותא שטח	יעוד		
	שטח אמצעי-ימני	קדמי	מתחת	מעל	הקובעות							לכניסה	הקובעות	עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
	3 נ"מ לפי התנאים	3 נ"מ לפי התנאים	3 נ"מ לפי התנאים	3 נ"מ לפי התנאים	3	12.00		3	43.00	125.59	373	---	---	58	315	297	3	מגורים ב' חזית מסחרית		
	3 נ"מ לפי התנאים	3 נ"מ לפי התנאים	3 נ"מ לפי התנאים	3 נ"מ לפי התנאים	3	12.00		3	45.00	132.38	650	---	---	105	545	491	2	מגורים ב'		

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. כתנאי למתן היתר בניה התחייבות להריסת המסומן להריסה בתחום התכנית.
2. במידה ותוגש בקשה להיתר בניה הכולל מסחר, היתר הבניה יותנה במתן פתרונות חניה למסחר בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שבתוקף.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.4 הוראות בנושא איכות הסביבה**א. שפכים:**

- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות 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.
- 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.

ב. איכות הסביבה:

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.

ג. ניקוז:

ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

ד. תברואה:

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיד לאחר אישור התכנית.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
החלטה נהגת מדף הרעיון.		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.4.07	10.3		059972554	דינא אבו ג'אבר	מגיש התכנית
10.4.07	10.3		059972554	דינא אבו ג'אבר	יזם בפועל
10.4.07	10.3		059972554	דינא אבו ג'אבר	בעלי עניין בקרקע
10.4.2007	10.3	סרסור ממדוח-ד"ר מהנחה אדריכל מוע ומתכנן ערים מ.ר. 103029 ת.ד. 1417, כפר-קאסם 09940	056967672	אד' ממדוח סרסור	עורך התכנית