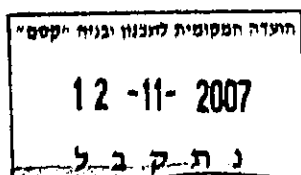


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/3466

שם תוכנית: איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה



מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: קסם

סוג תוכנית: תכנית שינוי מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
אלי שמחון – יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה אחוד וחלוקה מחדש למגרשים בהסכמה. כמו כן אישור קוי בנין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים וקביעת מספר הקומות בתחום התכנית ובכל תחום תכנית ק/18 ל- 5 קומות ואו 5 קומות על עמודים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' ק/מק/3466

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה

1.2 שטח התוכנית 1290 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 15/08/2007

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה • איחוד וחלוקה בהסכמה.

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף

• 62 א(א) סעיף קטן (1), (4)

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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

קואורדינטה X 196/400
קואורדינטה Y 673/325

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. ג'ליוליה
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב ג'ליוליה
שכונה מזרחית
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	• מוסדר	• חלק מהגוש		4

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/18	4A , 5A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מ.א. דרום השרון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ק/18	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/18 ממשיכות לחול.		
תמא/2/4	• כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25/05/1997

מסמכי התוכנית 1.7

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מהנדס זאחר עיסאווי	21/02/2007		17		• מחייב	הוראות התוכנית
		מהנדס זאחר עיסאווי	21/02/2007			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									
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
			052-3705142		גילגוליה			056264757	עאדל נואל
									מקצוע / תואר
									מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-3705142		גילגוליה			056264757	עאדל נואל	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• בעלים
		052-3705142		גילגוליה		056264757	עאדל נואל		
				גילגוליה			בסאם אער'אר		
				גילגוליה		024773608	באסם אער'אר		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-3705142	03-9396550	גילגוליה		89935	023269772	זאחר עיסאוווי	מהנדס
		054-4443737	03-9396001	גילגוליה		926		עבד אלמנעם גיוסי	מודד מוסמך
									• עורך ראשי
									• מודד

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

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**

איחוד וחלוקה מחדש למגרשים בהסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה מחדש למגרשים בסכמת הבעלים.
- קביעת קוי בנין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.
- קביעת מספר הקומות ל- 5 קומות ואו 5 קומות על עמודים בתחום תכנית זו ובכל תחום תכנית ק/18.
- העברת זכויות בניה מקומה לקומה.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.290
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	2124	0	2124		
	יח"ד	15	0	15		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	200,100	

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. יחידות דיור
	ב. שטחי שירות ומקומות חניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית ק/18

אזורי	קווי בנין (מטר)			קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	% שטח בניה ב-			גודל מגרש/ מזערי/ מינימי (מ"ר)	יעוד
	צדדי- שטחלי	צדדי- ימני	צדדי- ימני		מותרת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מותרת הכניסה הקובעת	עיקרי שירות	שטח בניה		
5	3	3	3	לפי תשריט	--	5	18.00	5	34	150% בנוסף ל- 75 מ"ר כשטחי שירות	--	--	30% לקומה סכייה 150% בכל הקומות	מגורים
5	3	3	3	לפי תשריט	--	5	18.00	10	47	165% בנוסף ל- 150 מ"ר כשטחי שירות	--	--	35% לקומה סכייה 165% בכל הקומות	מגורים ב' ומעלה

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע .5.1

[illegible]

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
	כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ואו אגוד ערים לאיכות הסביבה מרכז.

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	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בחתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התוכנית

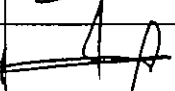
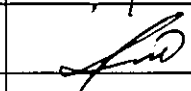
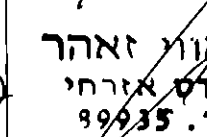
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.8.07			056264757	עאדל נזאל	מגיש התוכנית
28.8.07			056264757	עאדל נזאל	יזם במועל
28.8.07			056264757	עאדל נזאל	בעלי הזכויות בקרקע
18.6.07			026335281	בסאם אעראר	
25.8.07			024773608	באסם אעראר	
10.10.07		עיסאוו זאהר מהנדס אזרחי מ.ר. 99035	023269772	זאהר עיסאוו	עורך התכנית

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	X	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
		• בתי קברות		X
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		X
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		X
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		X
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		X
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז		
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
X		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	X	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום עיסאוי זאחר, מס' תעודת זהות 023269772,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ק/מק/3466 ששמה איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 89935.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ק/מק/3466

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 05/04/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ג'יוסי עבד אלמונעם

מודד מוסמך 926

ג'לג'וליה 45850

חתימה

926

מספר רשיון

ג'יוסי עבדאלמונעם

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת החקצאה נקבעו על-ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.