

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה הטקטית לתכנון ובניה "קסם"
05-12-2007
נ. ד. ק. ב. ל.

הוראות התוכנית

תוכנית שינוי מתאר מס' ק/מק/3472

שם תוכנית: הרחבת שביל וקביעת קוי בנין, כפר קאסם

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" אישור תוכנית מס' <u>3472/ק/מ</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>2007007</u> מיום <u>28/10/07</u> יו"ר הועדה <i>[Signature]</i> אלי שמחון - יו"ר הועדה</p>	<p>משרד הפנים מחוז המרכז 20.10.2008 נ. ד. ק. ב. ל. תיק מס':</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה הרחבה לשביל קיים, קביעת מבנה להריסה וקביעת קונטור לבניה מוצעת בעתיד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' ק/מק/3472

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	הרחבת שביל וקביעת קוי בנין, כפר קאסם
1.2	שטח התוכנית	1070 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב
		• מלוי תנאים למתן תוקף
		1 מספר מהדורה
		03/11/07 תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		• תוכנית מפורטת
		• ללא איחוד וחלוקה.
		• סוג איחוד וחלוקה
		• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן •
		• האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
		לא •
		• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
		ועדה מחוזית •
		62 א(א) סעיף קטן 2, 4 •
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסס
		קואורדינטה X	197/725
		קואורדינטה Y	668/550
1.5.2	תיאור מקום	כפר קאסם	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ. כפר קאסם
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	כפר קאסם דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8862	• מוסדר	• חלק מהגוש		105, 85, 77, 75

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/3000/ק	15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית 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.		
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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדי סרסור ממדוח	30/06/2007		17		• מחייב	הוראות התכנית
		אדי סרסור ממדוח	30/06/2007	1		1:250	• מחייב	תשריטת התכנית

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	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	מגיש התוכנית
			050-9036668	03-9379643	כפר קאסם	רשות מקומית		035408756	חסן מחמוד עאמר		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	יזם בפועל
		050-9036668	03-9379643	כפר קאסם	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	035408756	חסן מחמוד עאמר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	בעלים
		050-9036668	03-9379643	כפר קאסם	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	חסן מחמוד עאמר		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	מחנדים
		050-7202539	03-9379607	כפר קאסם	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	103029	056967672	ממדות סרסור	אדריכל	• מחנדים
		050-7735969	03-9370696	כפר קאסם		708		מוחמד בדר	מוחמד מוסך	• מוחנדים

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
מגורים ב' שביל	דירות מגורים ושטחי שירות וחניה.
	גישה למגרשים ומעבר לכלי רכב במידת הצורך.

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- הרחבה לשביל קיים מרוחב 2.0 מ' ל- 4.0 מ' וקביעת קונטור לבניה מוצעת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הרחבה לשביל קיים על חשבון שטח המיועד למגורים .
2. קביעת בנין להריסה.
3. קביעת קונטור לבניה מוצעת.
4. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.070
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		951	58-	1009	מ"ר	מגורים
		6	0	6	יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	15	
שביל	200	

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

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א. דירות מגורים	
ב. שטחי שירות	
ג. שטחי חניה	
הוראות	4.1.2
א.	
ב.	
ג.	

שביל	4.2
שימושים	4.2.1
א. מעבר להולכי רגל וכלי רכב	
הוראות	4.2.2
ד.	
ה.	
ו.	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזורי התעריט	קווי בגין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש מזערי/ מידבי (מ"ר)	מגרש מס' יעד
	התשריט	התשריט		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי שדות	מעל הכניסה הקובעת		
4 ו/או לפי התשריט	3 ו/או לפי התשריט	3 ו/או לפי התשריט	3 ו/או לפי התשריט	1	3 או 3 על עמודים	15.00	6	161.00	101	202	1120	1009	15

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי התעריט	קווי בגין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכשית משטח תא (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש מזערי/ מידבי (מ"ר)	מגרש תא שטח מס' יעד
	התשריט	התשריט		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי שדות	מעל הכניסה הקובעת		
3 ו/או לפי קו מוצע בתכנית	3 ו/או לפי קו מוצע בתשריט	3 ו/או לפי קו מוצע בתשריט	3 ו/או לפי קו מוצע בתשריט	1	3 או 3 על עמודים	15.00	6	48	1531	95	190	1056	951	15

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 מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.
6.3	הריסות לא יינתן היתרי בניה אלא לאחר הריסת המסומן להריסה בתשריט.
6.4	הוראות בנושא איכות הסביבה <p>א. שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. - תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו. <p>ב. 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>ג. ניקוז: ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום.</p> <p>ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		


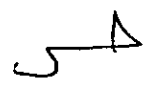
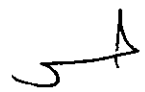
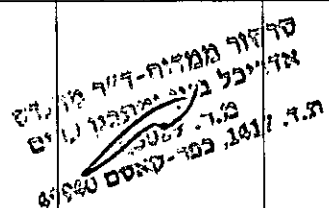
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13.2.08			035408756	חסן מחמוד עאמר	מגיש התוכנית
13.2.08			035408756	חסן מחמוד עאמר	יזם בפועל
13.2.08			035408756	חסן מחמוד עאמר	בעלי עניין בקרע
7/1/07			056967672	אדי ממדוח סרסור	עורך התכנית

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

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן $\sqrt{\quad}$ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• 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		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
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	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"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 מטה סרסור ממדוח מס' תעודת זהות 056967672, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ק/מק/3472 ששמה הרחבה לשביל וקביעת קוי בנין, כפר קאסם (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ואדריכלות מספר רשיון 103029.
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/3472

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.5.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מוחמד ראש~~
~~מוחמד מוסמך~~
~~רשיון מס' 708~~
~~כפר-קאסח~~
 חתימה

708
 מספר רשיון

בדרי מוחמד
 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 ההקצאה 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.