

4017083

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
22-04-2008
נתקבל

תכנית מס' ק/מק/1/3372

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התוכנית
15.09.2008	
נתקבל	תוכנית מפורטת מס' ק/מק/1/3372
תיק מס':	

תכנית שינוי מתאר

מחוז	המרכז
מרחב תכנון מקומי	קסם
סוג התוכנית	תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" אישור תוכנית מס' ק/מק/1/3372 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2007 מיום 28.10.07</p> <p>יו"ר הועדה</p> 	
אלי שמחון - יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה ביצוע חילופי שטחים בין חניה ציבורית ומגורים ללא שינוי בשטח כל יעוד, וכן לקבוע קוי בנין למבנים הקימים בהתאם למצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' ק/מק/1/3372

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית		תכנית שינוי מתאר
1.2 שטח התוכנית		1.273 דונם
1.3 מהדורות	שלב	
		• מלוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	05/02/08
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	
		• תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מקומית
	לפי סעיף	62 א(א) סעיף קטן 4.1
	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	197500
		קואורדינטה Y	669720
1.5.2	תיאור מקום	כפר קאסם צפון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כפר קאסם
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר קאסם
		שכונה	צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	• מוסדר	• חלק מהגוש		93, 94, 95, 99

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/3000/ק	95/42, 95/43

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/3000/ק	• שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר ק/3000/1 למעט השינויים בתכנית זו.		
תמא/2/4	• כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2-תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	4525	25/5/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קניימ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית.	מ.א.עאמר תנועה.	05/03/07		17		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	מ.א.עאמר תנועה.	05/03/07	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לצד 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 מטעם

1.8.1 מניש התוכנית

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
		0577780699		כפר קאסם			28376309	בל"ר שעל			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0577780699		כפר קאסם		28376309	בל"ר שעל		• בעלים
		0505381005		כפר קאסם		27654588	עיסא אחאם		• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שבאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
		0502172045	039379107	כפר קאסם	מ.א. שאמר תנדסה	37914	55787675	שאמר מתמוד	מתנדס	
		0507735969	039370696	כפר קאסם	משדר מלדיות	708		בל"ר מוחמד	מודד מוסמך	

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
אזור יעוד קרקע	שטח שחל לגביו סימון בתשריט בצבע ו/או בדוגמא, ואשר במקרא לתשריט מצוינת משמעות לאותו צבע ו/או דוגמא
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם.
המועצה המקומית	המועצה המקומית כפר קאסם.
בעל הנכס	בעלי הזכויות במקרקעין.
בניין קיים	בניין או מבנה שנבנו לפני מועד המדידה המהווה רקע לתשריט, ואשר מופיעים במפת המדידה.

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

אשור מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מחניה ציבורית למגורים ב.
- ב. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג לחניה ציבורית.
- ג. קביעת קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- ה. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	1.273		0	1.273	שטח התוכנית – דונם
	0.810		0	0.810	מגורים – דונם
	0.463		0	0.463	חניה ציבורית – דונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		42	מגורים ב
		43	חניה ציבורית

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 למגורים	
	ב. שטחי שירות.	
	ג. מבנה חנייה.	
	הוראות	4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מועצ

קווי בניין (מטר)	קווי בניין (מטר)	קווי בניין (מטר)	מספר קומות	מספר מעל	מספר גובה	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה (%)		גודל מגרש/מזערי/מרב	מס' תא שטח	יעד			
									מספר מרתוח	מספר מעל				מספר גובה	מספר יח"ד	מספר מרתוח
3	3	3	1	3 או 3 על 3 עמודים	15	6	161	161	1304.10	10	20	20	111	810	42	מגורים ב', מגורים ג'
3	3	3	1	3 או 3 על 3 עמודים	15	6	161	161	1304.10	10	20	20	111	810	42	מגורים ב', מגורים ג'
3	3	3	1	3 או 3 על 3 עמודים	15	6	161	161	1304.10	10	20	20	111	810	42	מגורים ב', מגורים ג'

5.1 טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מאושר

קווי בניין (מטר)	קווי בניין (מטר)	קווי בניין (מטר)	מספר קומות	מספר מעל	מספר גובה	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה (%)			גודל מגרש/מזערי/מרב	מס' תא שטח	יעד	
								מספר מרתוח	מספר מעל	מספר גובה				מספר יח"ד
3	3	3	1	3 או 3 על 3 עמודים	13	2 לקומה	161%	10%	20%	20%	111%	600	95/42	מגורים ג'
3	3	3	1	3 או 3 על 3 עמודים	13	2 לקומה	161%	10%	20%	20%	111%	600	95/42	מגורים ג'
3	3	3	1	3 או 3 על 3 עמודים	13	2 לקומה	161%	10%	20%	20%	111%	600	95/42	מגורים ג'

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

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

6.2 חניה

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

6.3 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי לחוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
חיתר הבניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה

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.
 - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב ..
 - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.
 - טופס גמר יינתן /או שימושים יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם להנ"ל.
 - תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.

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 ומי נגר עילי ומי תהום.

ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהו מטרדים וזיהומים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית – תוך 5 שנים.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
05/03/07			28376309	בדיר סעיד	מגיש התוכנית
05/03/07			28376309	בדיר סעיד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
05/03/07			28376309 27654588	בדיר סעיד עיסא האתם	בעלי עניין בקרע
05/03/07		מ.א. הנדסה	055787675	מ.א. הנדסה מהנדס עאמר מחמוד	עורך התוכנית

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

רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

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

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

√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
√	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	
√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ עאמר מחמוד _____ (שם), מסי תעודת זהות - _____, 55787675

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ק/מק/3372 ששמה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ תכנון מספר רשיון _____ 37914.
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.



הצהרת המודדמספר התוכנית: 1/3372/ק/מק/ק

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5/03/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוחמד ראשד בדיר
 מודד מוסמך
 רישון מס' 708
 כפר קאסה
 חתימה

708
 מספר רישון

בדיר מוחמד
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 5/1/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוחמד ראשד בדיר
 מודד מוסמך
 רישון מס' 708
 כפר קאסה
 חתימה

708
 מספר רישון

בדיר מוחמד
 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 רישון

_____ 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.