

תכנית מס' ק/3449

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"
מב"ת 2006
02-09-2008
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית שינוי מתאר מס' ק/3449

שם תוכנית: תכנית מפורטת לאישור מצב קיים וביטול חלק מדרך

מס' תכנית: 3449/ק
תאריך: 19.9.06
מס' תוכנית: 2006005

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p>תכנית מפורטת מס' <u>3449/ק</u> בישיבה מס' <u>2006005</u> מיום <u>19.9.06</u> הנהלט לתמליך בפני המחוזית להפקיד התוכנית</p> <p>יו"ר הועדה _____ מחלס הועדה _____</p> <p>אלי שמחון - יו"ר הועדה מאגיד בדיר - מהנדס הועדה</p>	
---	--

<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ק/3449</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 ג) לחוק מתאריך <u>19.5.08</u></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית _____</p> <p>דרי שוקי אמרני - הממונה על המחוז ויו"ר ועדה מחוזית</p>	
---	--

<p>נבדק וניתן להפקיד <u>19.5.08</u> החלטה הועדה המחוזית / משנה ע"מ מס' תכנית המחוז <u>2006005</u> תאריך <u>14.12.07</u></p>	
---	--

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת לאישור מצב קיים וביטול חלק מרחבת דרך.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' ק/3449

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית תכנית מפורטת לאישור מצב קיים וביטול חלק מדרך

1.2 שטח התכנית 0.848 ד'

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 4

תאריך עדכון 18/08/08

1.4 סיווג התכנית סוג התוכנית • תכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה • איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית • ועדה מחוזית

לפי סעיף • 62 א (ג)

היתרים והרשאות • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם
 קואורדינטה מערב 198/550 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 669/250 צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום מזרחית לכביש הטבעת
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כפר קאסם
 התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב כפר קאסם
 שכונה מזרחית
 רחוב
 מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8879	• מוסדר	• חלק מהגוש	4	5

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
ק/3000/1	5/10, 4/1

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/1/3000	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/1/3000 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 התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אד' סרסור ממדוח	10/07/2006		18			• מחייב	הוראות התכנית
		אד' סרסור ממדוח	10/07/2006	1			1:250	• מחייב	תשריט התכנית

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 מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-4057150		כפר קאסם			035398544	חלימה עבאלרחים סרסור		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		050-4057150		כפר קאסם			035398544	חלימה עבאלרחים סרסור		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-4057150		כפר קאסם			035398544	חלימה עסדאכרחים סרסור		• בעלים

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מתנדס
		050-7202539	03-9379607	כפר קאסם		103029	056967672	ממודח סרסור	אדריכל	• מתנדס
	03-9071570	050-7735969	03-9370696	כפר קאסם		708		מורחמד בדיר	מודד מוסך	• 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
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**

- אשרור מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול חלק מדרך מאושרת לאזור מגורים ב'.
2. קביעת קוי בנין ואחוזי בניה למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.848	שטח התוכנית – דונם
	0	6	0	6	מגורים – מספר יח"ד
	0	1112	0	1112	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		15/A	מגורים ב'
		15/B	דרך לביטול

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. דירות למגורים
ב. שטחי שירות

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני						קדמי	מתחת לבנייה	מעל לבנייה				שטחי בניה
3 לפי תשריט	3 לפי תשריט	3 לפי תשריט	1	12.00	6	46.00	161.00	1367	85	170	170	942	15/A 15/B	מגורים ב'

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית ק/3000

מספר קומות	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד		
	צידו- שמאלי	צידו- ימני						קדמי	מתחת לבנייה	מעל לבנייה			שטחי בניה	שרות
3 לפי תשריט	3 לפי תשריט	3 לפי תשריט	1	12.00	6	46.00	161.00	1367	85	170	170	942	848	מגורים ג'

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 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.
- 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.
- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"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 יהיו מטרדים וזיהומים.

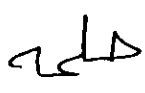

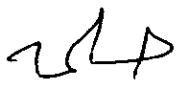
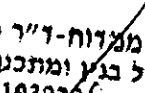
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואשורים

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18/08/08			035398544	חלימה עבדאלרחים סרסור	מגיש התכנית
18/08/08			035398544	חלימה עבדאלרחים סרסור	יזם בפועל
18/08/08			035398544	חלימה עבדאלרחים סרסור	בעלי הזכויות בקרקע
18/08/08		סרסור ממדוח-ד"ר מהנ"ס אדריכל בנין ומתכנן ערים מ.ר. 103029/ ת.ד. 1417, כפר-קאסם 49940	056967672	אד' 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 בנהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכני?		
		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) 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 התדשה, 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, מסי תעודת זהות 056967672, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ק/3449 ששמה תכנית מפורטת לאישור מצב קיים וביטול חלק מדרג (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.

סרסור ממדוח-ד"ר מהנדס
אדריכל בנין ומתכנן ערים
מ"ת 103029
ת.ד. 1417, סניף קאסיס 49940
חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ק/3449

(בעת המדידה המקורית)

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

מוחמד ראשד
 מודד מוסמך
 רשיון מס' 708
 קמ"ר-קאסט
 חתימה

708
 מספר רשיון

בדיר 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.

מוחמד ראשד
 מודד מוסמך
 רשיון מס' 708
 קמ"ר-קאסט
 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.