

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 14-10-2009
 נ ת ק ב ל

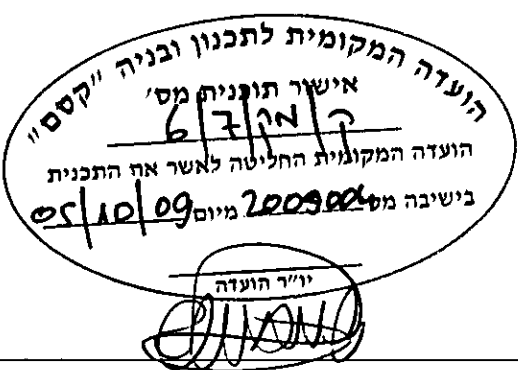
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/6/7

שם תוכנית: תוכנית מפורטת לשינוי קו בנין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>אלי שמחוני: יו"ר הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה שינוי קו בנין אחורי מ- 5.0 ל- 3מ.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת לשינוי קו בנין	שם התוכנית :	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
------------------------------	--------------	-----------------------------	-----

ק/מק/6/7	מספר התוכנית:
----------	---------------

0.480 ד'	שטח התוכנית	1.2
----------	-------------	-----

• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
-------------------------	-----	---------	-----

1	מספר מהדורה בשלב
---	------------------

25.5.09	תאריך עדכון המהדורה
---------	---------------------

• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
-----------------	-------------	---------------	-----

יפורסם
ברשומות

• לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
------	----------------------------------

• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
---------------	--------------------------------------

62 א(א) סעיף קטן 4	לפי סעיף בחוק
--------------------	---------------

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

• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
---------------------	------------------

• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
------	--

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר-קאסם
קואורדינטה X 669070
קואורדינטה Y 197095
- 1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית - ג'יבל עאוני
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית כפר-קאסם
- התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית כפר-קאסם שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8864	• מוסדר	• חלק מהגוש		78,12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/7/ק	97

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1.11.2001	5028	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/7/1 ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/7/1
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	• כפיפות	תמא/2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עיסא מוחמד	9.3.09		13		• מחייב	הוראות התוכנית
		עיסא מוחמד	9.3.09			1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגבר 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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	רמזי עליל	מקצוע / תואר
			050-8938711	03-9075246	כפר-קאסם		כפר-קאסם			021476106			

יום במתעל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	רמזי עליל	מקצוע / תואר
			050-8938711	03-9075246	כפר-קאסם	כפר-קאסם			021476106			

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	רמזי עליל	בעלים
			050-5741147	03-9075246	כפר-קאסם	רשות מקומית	03540417	ראבי איסמאעיל			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
ayzar26bader@em ail.com		050-7300527 050-7659205	03-9071117	ת.ד. 1504		כפר-קאסם	87597	023213085	מחמוד עיסא	איסר בדר	אדריכל	עורך ראשי
						כפר-קאסם	1182	037150638			מורד מוסמד	מורד

08/06/2009

עמוד 7 מתוך 13

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
לי"ר	

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**

שינוי בקו בנין אחורי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

(1) אישור קו בנין אחורי 3 מ' במקום 5 מ'.
(2) קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – ז'ונם	0.480 ד'
--------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	390		0	390	מ"ר	מגורים
	3		0	3	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	97	

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	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים .
ב.	שטחי שירות וחניה ובהתאם לשימושים הקבועים בתכנית ק/3000/1
4.1.2	הוראות
א.	

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מאושר עפ"י ק/17

אחוזי	מספר יח"י	גובה מבנה (מטר)	מעל ללניסה לקובעות	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מנרש (מ"ר)	מס' מנרש	יער
				מתחת ללניסה לקובעות	מתחת ללניסה לקובעות	קווי בנין	צווי בנין			שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
96	3	12	12	3	462	462	72	390	480	97	97	מגורים	מגורים			

5.1. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

אחוזי	מספר יח"י	גובה מבנה (מטר)	מעל ללניסה לקובעות	תכנית משטח תא (שטח)	מספר יח"י	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מנרש (מ"ר)	מס' מנרש	יער
							מתחת ללניסה לקובעות	מתחת ללניסה לקובעות	שטחי בניה	שטחי בניה			
96	3	12	12	43	3	462	462	72	390	480	97	מגורים	

08/06/2009

עמוד 10 מתוך 13

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

אין תנאים מיוחדים

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

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.
- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכת הניקוז ואו אל מי תהום.
- 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.
- מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני.

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. כמו כן יש להשאיר 20% משטח המגרש פנוי לניקוז מי נגר עילי ולא יותר בו ריצוף אלא גינון בלבד.

ד. תברואה:

- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהו מטרדים וזיהומים.

7. ביצוע התוכנית



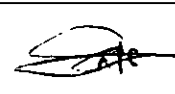
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.3.09			021476106	ראבי עלי	מגיש התוכנית
9.3.09			021476106	ראבי עלי	יזם בפועל
9.3.09			035404417	ראבי איסמאעיל	בעלי עניין בקרקע
9.3.09			023213085	מחמוד עיסא	עורך התכנית

~~אדוויכל עיסא מחמוד
מ.ר. 87597
טל 03-9071117~~