

2009/10/18

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
18-10-2009
נסקל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/3509

שם תוכנית: שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית ק/3000.1. התכנית מציעה להקטין קו בנין אתורי וקו בנין צדדי ימני ל- 1.50 מ' במקום 3.0 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית ק/מק/3509	יפורסם ברשומות
1.2	שטח התוכנית	1.010 ד'	
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה בשלב 3	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית סוג איחוד וחלוקה	יפורסם ברשומות
		תאריך עדכון המהדורה 12/10/2009	
		<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית. • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף" בחוק • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
		<ul style="list-style-type: none"> • כן • לא • 62 א(א) סעיף קטן 5.4 	

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 13
13/10/2009

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם
- קואורדינטה X 197/725
קואורדינטה Y 668/275
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כפר קאסם בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר קאסם שכונה דרומית רחוב לא רלוונטי מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8883	• מוסדר	• חלק מהגוש		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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/3000/1	50

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ראש העין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

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 ההורות בתכנית ק/3000/1 ממשיכות לחול.	5172	06/04/2003
תמא/4/2	• כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 – 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	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' סרסור ממדוח	20/10/2008		13		• מחייב	הוראות התוכנית
		אד' סרסור ממדוח	20/10/2008	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
						1:250	• מנחה	תכנית חניה כחלק מתשריט התוכנית

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				050- 2200120	כפר קאסם 48810		רשות מקומית		035406982	אחמד מוחמד סרסור	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050- 2200120	כפר קאסם 48810		רשות מקומית		035406982	אחמד מוחמד סרסור	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			050-2200120	כפר קאסם 48810		רשות מקומית	035406982	אחמד מוחמד סרסור		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
		050- 7202539	03-9379607	כפר קאסם		רשות מקומית	056967672	ממדיח סרסור		
	03- 9071570	050- 7735969	03-9370696	כפר קאסם		רשות מקומית	708	מוחמד בדר		

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.

הגדרת מונח	מונח
	מגורים ב'

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 הקבוע בתכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בקווי בנין צדדי ואחורי.
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.010
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1323		0	1323	מ"ר	מגורים
	6		0	6	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	50	

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 ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	שטחי שירות וחניה
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית ק/3000/1

מגורים ג'	מס' מגרש	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים						יעוד								
			מעל לכניסה הקובעות		מתחת לכניסה הקובעות		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)									
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג'	50	1010	1121.0	202.0	202.0	101.0	1626.0	161.0	44.0	6	12.00	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעות	קווי בנין (מטר)	ציד-ימני שמאלי	ציד-ימני שמאלי	ציד-ימני שמאלי	אחוזי
												3 או 3 על עמודים	1	3	3	3	4

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים						יעוד								
			מעל לכניסה הקובעות		מתחת לכניסה הקובעות		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)									
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	50	1010	1121.0	202.0	202.0	101.0	1626.0	161	44.00	6	12.00	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעות	קווי בנין (מטר)	ציד-ימני שמאלי	ציד-ימני שמאלי	ציד-ימני שמאלי	אחוזי
												3 או 3 על עמודים	1	3	3	3	4

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

תנאי למתן היתר בניה התחייבות להריסת המסומן להריסה בתחום התכנית.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. חניה

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

6.4. הריסות

לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הריסה מוקדמת למבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.5. הוראות בנושא איכות הסביבה

- א. שפכים:**
- איכות השפכים המותרים לבור/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.
 - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.
- 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:**
- תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- ד. תברואה:**
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.
- ה. פסולת בניין:**
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13/10/09	<i>א. א. א.</i>		035406982	אחמד מוחמד סרסור	מגיש התוכנית
13/10/09	<i>א. א. א.</i>		035406982	אחמד מוחמד סרסור	יזם בפועל
13/10/09	<i>א. א. א.</i>		035406982	אחמד מוחמד סרסור	בעלי עניין בקרקע
13/10/09			056967672	אד' ממדוח סרסור	עורך התכנית

מסדוק ומאושר - ד"ר סתור
 אדריכלות ומערכות ערים
 מ.ג. 2008
 ת.י. 1717 - פקס 6940