

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

4017828

הוראות התוכנית	הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" 18-10-2009 נ.ת.ל.ל.
תוכנית מס' ק/מק/3511	
שם תוכנית: שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
אלי שמחון: יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה על שתי חלקות 50 ו- 51. על חללקה 50 קיים בית מגורים המורכב מארבע קומות. קומה רביעית אושרה בעבר במסגרת הקלה בתוספת קומה לפי סעיף 149. הבניין כולל 3 יחידות דיור בארבע קומות. התכנית עיניינה לאפשר בניית חדר מדרגות בצד הצפוני של הבניין במסגרת שטחי הבנין המותרים לפי תכנית ק/3000/1 ולאשר קוי בניין חדשים. על מגרש 51 קיים היום בניין הכולל 2 יחידות דיור עם עליית גג. התכנית עיניינה לאשר קוי בנין חדשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
3511/ק/מק/ק	מספר התוכנית			
		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
13/10/2009	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• ועדה מקומית				
4,5 א (א) 62	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	קסם
		קואורדינטה X	197/500
		קואורדינטה Y	668/825
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית כפר קאסם
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר קאסם
		שכונה	מערבית
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8948	• מוסדר	• חלק מהגוש	50, 51	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/3000/1	50, 51

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

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 ההוראות בתכנית ק/3000/1 ממשיכות לחול.	5172	06/04/2003
תמא/4/2	• כפיפות	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 עמחים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' ממדוח סרסור	30/04/2009		13		• מחייב	הוראות התוכנית
		אד' ממדוח סרסור	30/04/2009	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
						1:250	• מנחה	תכנית קניה כחלק מתשריט התוכנית

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	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-2200120		כפר קאסם		רשות מקומית	05943086	05943086	עקילי אחמד	

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		כפר קאסם	050-2200120			כפר קאסם		רשות מקומית	05943086	05943086	עקילי אחמד	
		כפר קאסם				כפר קאסם		רשות מקומית	23431885	23431885	עאמר ואיל נאטר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
								רשות מקומית				•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Mamduh_s@waila.com		כפר קאסם	03-9379607	050-7202539		כפר קאסם		רשות מקומית	103029	056967672	ממדוח טרסור	מדריך	•
		כפר קאסם	03-9370696	050-7735969		כפר קאסם		רשות מקומית	708		מוחמד בדיך	מוודד	•

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"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 בקוי בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- אישור קוי בנין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.
- שינוי בקוי בנין
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.087

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מפורט	מתארי				
	1261		--	1261	מ"ר	מגורים
	7		1 +	6	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד מגורים ב'
	51,50	

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

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
דירות מגורים	א.
שטחי שירות וחניה ובהתאם לשימושים הקבועים בתכנית ק/3000.1.	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
ל"ר	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית ק/3000/1

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה ב- מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מותרת לבנייה הקובעת	מספר קומות				מעל הבנייה הקובעת	מותרת הבנייה הקובעת	עיקרי שרת	עיקרי שרת			
3	3	3	3	1	3 או 3 קומות על עמודים	15	3	146	58	115	115	554	50	מגורים ג	
3	3	3	3	1	3 או 3 קומות על עמודים	15	3	146	51	102	102	490	51	מגורים ג	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה ב- מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מותרת לבנייה הקובעת	מספר קומות				מעל הבנייה הקובעת	מותרת הבנייה הקובעת	עיקרי שרת	עיקרי שרת			
3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	1	3 או 4 קומות על עמודים	15	4	153	80	---	132	669	50	מגורים ב	
3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	1	3 או 4 קומות על עמודים	15	3	146	51	102	102	490	51	מגורים ב	

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 הני"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 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:

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.

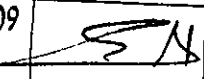
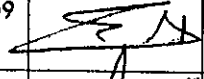
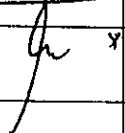
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב לא רלוונטי	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13/10/2009			05943086	עקילי אחמד	מגיש התוכנית
13/10/2009			05943086	עקילי אחמד	יזם בפועל
			23431885	עאמר ואיל נאסר	
		מ.מ.י.			בעלי עניין בקרקע
13/10/2009			056967672	אד' ממדות סרסור	עורך התכנית

מדינת ישראל
 משרד המבחן
 ת"ד 49940
 ת"ד 49940