

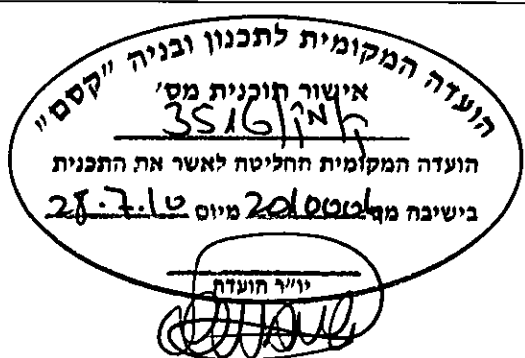
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
00-68-2010
נ ת ק ב ל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ק/מק/3516
שם תוכנית: הגדלת תכסית הבניה ושינוי בקו בנין

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 אלי שמחון: יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה אישור קוי בנין חדשים במטרה לבנות בעתיד חדר מדרגות אשר ייתן גישה לקומה ג'.
התכנית מציעה להגדיל תכסית הבניה ולהוסיף קומה במסגרת שטחי הבניה המותרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית הגדלת תכנית הבניה ושינוי בקוי בנין

מספר התוכנית ק/מק/3516

1.2 שטח התוכנית 0.300 ד'

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 4

תאריך עדכון המהדורה 03/08/2010

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
כן • ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 4,5,9

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

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם**

קואורדינטה X 198/900
קואורדינטה Y 668/725

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 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
8881	• מוסדר	• חלק מהגוש	17	

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	1

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/2/4	• כפיפות	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 התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' ממדוח סרסור	10/07/2009		13		• מחייב	הוראות התוכנית
		אד' ממדוח סרסור	10/07/2009	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
						1:250	• מנחה	תכנית חניה כחלק מתשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחיילים 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 תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-6203694		48810 קאסם			54840871	עדליה אחמד טאהא	
					48810 קאסם			35399302	רשיקה מוחמד טאהא	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עדליה אחמד טאהא	54840871				48810 קאסם		054-6203694		
	רשיקה מוחמד טאהא	35399302				48810 קאסם				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מ.מ.י.						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	ממדוח סרטור	056867672	103029		כפר קאסם	03-9379607	050-7202539		Mamduh_s@walla.com
מודד	מודד	מוזהר עיסא	809			כפר קאסם	03-9071446	054-4646890		

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
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**

הגדלת תכסית הבניה ושינוי בקוי בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
- הגדלת תכסית הבניה ותוספת קומה ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.
- העברת שטחי בניה מקומה לקומה
- שינוי הוראות וזכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.300
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	348	--	348		
	מס' יחיד	3	--	3		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	

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.	דירות מגורים
ב.	שטחי שירות וחניה ובהתאם לשימושים הקבועים בתכנית ק/3000.1.
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	לי"ר
ב.	
ג.	

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

מגורים	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה ב- מ"ר										אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)			אחוזי	יעוד
			מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		שטחי בניה		שטחי בניה		קדמי	ציד-ימני				ציד-שמאלי							
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי															
3	1	300	438	30	60	60	288	300	1	146	3	15	3 או 3 קומות על עמודים	1	3	3	3	3	מגורים				

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			קדמי	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה ב- מ"ר					גודל מגרש (מ"ר)	מס' תח שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין		מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת					שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי שירות				
3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	0 או לפי תשריט	1	3 או 4 קומות על עמודים	15	3	48	153	--	458	110	348	300	1	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 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.

- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.

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

ה. פסולת בניין:

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

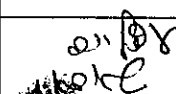
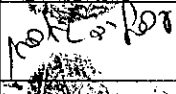
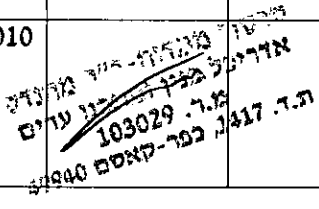
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

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	
03/08/2010			54840871	עדליה אחמד טאהא	מגיש התוכנית
03/08/2010			35399302	רשיקה מוחמד טאהא	
03/08/2010			54840871	עדליה אחמד טאהא	יזם בפועל
03/08/2010			35399302	רשיקה מוחמד טאהא	
		מ.מ.י.			בעלי עניין בקרע
03/08/2010			056967672	אד' ממדוח סרסור	עורך התכנית