

418613

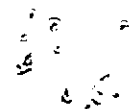
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
14. 03. 2011	23-02-2011
הוראות התוכנית	
נתקבל תיק מס'	תוכנית מס' ק/3467
שם תוכנית: תכנית לאישור קווי בנין ואיחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" תכנית מפורטת מס' <u>ק/3467</u> בישיבה מס' <u>2007002</u> כיום <u>21.03.07</u> החלטת להמליץ בפני המחוזית לחסידי התוכנית י"ר הועדה מהנדס הועדה	
אלי שמחון: יו"ר הועדה מאג'ד בדיר: מהנדס הועדה	
משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>ק/3467</u> התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך <u>4.3.10</u> יו"ר הועדה המחוזית	



דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה אחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה ואישור קוי בנין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים. כמוכן קביעת 4 קומות במקומם 3 קומות למגרש 22 והעברת זכויות בניה מקומה לקומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' ק/3467

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית תכנית לאישור קווי בנין ואיחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה

1.2 שטח התוכנית 1.063 דונם

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 4

תאריך עדכון 24/02/2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

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

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית

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

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

קואורדינטה X 196/00
קואורדינטה Y 673/600

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית מ.מ. גיליוליה
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב גיליוליה
שכונה צפון מזרחית
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7636	• מוסדר	• חלק מהגוש		31

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
אפ/49	21, 22

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מ.א. דרום השרון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אפ/49	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/49 ממשיכות לחול.	3476	30/08/1987

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מהנדס זאחר עיסאווי	19/05/2007	1	13		• מחייב	הוראות התוכנית
		מהנדס זאחר עיסאווי	19/05/2007			1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
						1:250	• מנחה	תרשים בנוי וחניה (חלק מתשריט התכנית)

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	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			052-5516362		גילגוליה			053859492	מוחמד חירוב			מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		052-5516362		גילגוליה			053859492	מוחמד חירוב			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		052-5516362		גילגוליה		053859492	מוחמד חירוב		• בעלים
		052-5516362		גילגוליה			מוחמד חירוב		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	עורך ראשי
		052-3705142	03-9396550	גילגוליה		89935	023269772	זאחר עיסאווי		מוהנדס	• עורך ראשי
		054-4443737	03-9396001	גילגוליה		926		עבד אלמנעם		מודד מוסמך	• מודד

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

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**

אישור מצב קיים ואיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- אחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים.
- קביעת קוי בנין ואחוזי בניה למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.
- קביעת 4 קומות במקום 3 קומות ו- 5 יח"ד במקום 3 יח"ד במגרש 22.
- העברת זכויות בניה מקומה לקומה.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.063
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	955	475+	1430		
	יח"ד	6	2+	8		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	22, 21	

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	אזור מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. יחידות דיור
	ב. שטחי שירות ומקומות חניה
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית אפ/49

מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה ב- %						מספר יחיד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		יחיד	מס' מגרש	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	קדמי			צדדי-ימני	צדדי-שמאלי					
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג'	535	30% לקומה סה"כ 90% בכל הקומות	30 מ"ר 10 מ"ר לכל יחיד	--	--	90% בנוסף ל- 30 מ"ר שטחי שירות	3	12.00	3 או 3 ע"ע	--	3	3	5	22	מגורים ג'	
מגורים ג'	528	30% לקומה סה"כ 90% בכל הקומות	30 מ"ר 10 מ"ר לכל יחיד	--	--	90% בנוסף ל- 30 מ"ר שטחי שירות	3	12.00	3 או 3 ע"ע	--	3	3	5	21	מגורים ג'	

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	מס' תח שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תח (השטח)	מספר יחיד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי ימני	צדדי-שמאלי	קווי בניה (מטר)	אחוזי	
			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי שרת	מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי שרת	סה"כ שטחי בניה												
מגורים ב'	22	565	920	75 לכל מ"ר (יחיד)	--	--	995	176	44	5	--	15.00	4	--	5	3	15.00	0	תשריט
מגורים ב'	21	498	510	45 לכל מ"ר (יחיד)	--	--	555	111	35	3	--	12.00	3	--	5	3	12.00	3	תשריט

23/02/2011

עמוד 10 מתוך 13

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ו/או אגוד ערים לאיכות הסביבה מרכז.	
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 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	
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 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 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.

ד. תברואה:

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

ה. מי נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

ו. גינון: שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 30% ללא החניות, בינוי ומיסעות.

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

6.5 שטחים לאיחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.3.2011			053859492	מוחמד חירוב	מגיש התוכנית
9.3.2011			053859492	מוחמד חירוב	יזם בפועל
9.3.2011			053859492	מוחמד חירוב מתמודד חירוב	בעלי עניין בקרע
9.3.2011			023269772	זאהר עיסאווי	עורך התכנית