

4019457

הודעה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
24-04-2012

תכנית מס' ק/3423

משרד הפנים
מחוז מרכז
17.05.2012

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "קסם"
הוראות תכנית שינוי מתאר מס' ק/3423
שינוי לתכנית אפ/34 א, ק/מק/3324

חלק א'

1. תחום התוכנית : כמסומן בקו כחול בתשריט אשר כולל השטחים לפי הפירוט הבא :
גוש : 7508 חלקי חלקות : (4) חלק מגרש : 155 (לפי תכנית ק/מק/3324).
2. מקום התוכנית : גילגוליה
3. שטח התוכנית : 0.927 דונם
4. היזום : שואהנה סאלח מאהר ת"ז: 059434944 גילגוליה מיקוד: 45850 טל: 03-9396123
5. בעל הקרקע : שואהנה סאלח יוסף גילגוליה + ממ"י.
6. המתכנן : עיסא מוסטפא ת"ז: 557886160 כפר קאסם מיקוד: 49940 טל: 03-9370751
7. מסמכי התוכנית :

- א. 5 דפי הוראות התכנית {מחייב}.
- ב. תשריט הכולל: תצ"א להתמצאות כללית בקני"מ – 20,000:1 תרשים סביבה : בקני"מ – 2500:1, תרשים מצב מאושר ומצב מוצע בקני"מ 1:250 (מחייב).
- ג. נספח בינוי וחניה בקני"מ 1:150 (מחייב).

חלק ב'

8. יחס לתוכניות אחרות : חלות הוראות תוכנית אפ/34 א, ק/מק/3324 כל עוד אין סתירה בהוראות תוכנית זו.
9. מטרת התוכנית : א) קביעת קווי בניין ואחוזי בניה למבנים קיימים בהתאם למצב הקיים. ב) קביעת 10 יחיד בשני מבנים בהתאם ללוח הזכויות. ג) קביעת חזית מסחרית למבנה A ותוספת זכויות בניה למסחר בשטח עיקרי של 125 מ"ר. ד) קביעת זכויות והוראות בניה למגורים.
10. תחולתם של מסמכי התוכניות : הוראות תוכנית זו יחולו על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

חלק ג'

11. <u>תכליות</u> :	
<u>יעד</u>	מגורים ג'
<u>שימוש מותרים</u>	מגורים ג' + חזית מסחרית
<u>שימושי מותרים</u>	מגורים, חניה, גינון ונטיעות מסחר, מגורים, חניה, גינון ונטיעות
<u>סימון בתשריט</u>	צהוב
	צהוב+קו ורוד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הנועדה המחוזית התליטה ביום:
11.05.2012
לאשר את התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הודעה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
תכנית מפורטת מס' ק/3423
בישיבה מס' 200505
החלט להמליץ בפני המחוזית
להפקיד התוכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

28/11/2011 יו"ר הוועדה המחוזית
9.8.12 תאריך

עמוד 1 מתוך 5

12. **מרתף** : המרתף הינו חלק מהבניין. המרתף יתוכנן בקונטור המבנה ולא יחרוג ממנו. הועדה המקומית רשאית להתיר מרתפים לשימושים הבאים : חניה, מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, חדר מכונות למעלית, מחסן משותף לבניין ומחסן לכל יחיד בשטח של 6 מטר מרובע.

13. **חניה** : א. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
ב. החניה למגורים תהיה בתחום המגרש.
ג. **תנאי למתן היתר לכל יחיד נוספת** : על הועדה המקומית לוודא כי יש מקום בתוך המגרש לכל החניות הנדרשות בהתאם לתקן התקף בעת מתן ההיתר.

14. **הוראות בנושא איכות הסביבה** :

א. שפכים :

1. איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
2. קדם טיפול של השפכים שאינם תיאומים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורים למערכת הציבורית.
3. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת תומרים מזהמים אל תת הקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל עי-תהום.
4. היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות תוכנית כאמור לעיל.
5. תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בבורות סופגים.

ב. איכות הסביבה :

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה.
יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים .

ג. ניקוז :

1. ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום.
2. יש לשמור על 20% משטח המגרש פנוי לכל עומק הקרקע לניקוז מי נגר עילי.

ד. התכנית ברדיוס מגן ב' לבארות מי שתיה :

1. כל המבנים יחוברו למערכת ביוב מרכזית .
2. בבניה חדשה במידה ויעשו מערכות ביוב חדשות, יש לתכנן אותן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות למערכות ביוב בתחום רגיש הידרולוגית .

ה. תברואה :

בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.
טופס גמר יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

15. **תנאים למתן היתר בניה** : מבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

16. לוח זכויות והוראות בניה מצב מאושר עפ"י תכנית ק/מק/3324

ייעוד האיזור	גודל מגרש במ"ר	רוחב חזית	מס' בניינים במגרש	תכנית כולל		זכויות בניה ב- %		מספר קומות	גובה בנין (מ')	מס' יח"ד		קווי בניין		אחורי								
				שטחי שירות % לכל הקומות	שטחי שירות % לכל הקומות	על קרקעי				סה"כ	שירות	שירות	שירות		שירות	קדמי	צדדי					
						שירות	עיקרי											עיקרי	שירות			
מגורים ג'	927	כמסומן בתשריט	2	ק"ק	22	22	22	22	4	16	2	12	5	3	5							
				ק"א	35	35	35	בהתא ם לתכנית אפ/34 א'								---	---	---	---	---	---	---
				ק"ב	35	35	35															
				ק"ג	13	13	13															
				סה"כ	105	105	105															

הערות:

1. קוי בנין ואחוזי בניה לבניינים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים.
2. בניה בעתיד תהיה לפי קונטור הקיים ואו לפי הוראות לעיל.

17. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע עפ"י תכנית ק/3423

אחורי	קווי בניין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית תא (%משטח השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	ייעוד	
	צידו - שמאלי	צידו - ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	1	4	15.0	6	70%	169.50	1571.50	324.50	---	260.0	862.0 למגורים + 125.0 למסחר בקומת קרקע בלבד	927	155	מגורים ג' עם חזית מסחרית בנין A
				---	4	12.0	4	73.0	676.31	---	---	185.0	491.31	מגורים ג' בנין B			

חלק ה'

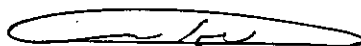
18. היטל השבחה : יוטל וייגבה ע"י הועדה המקומית קסם .

19. מועד הבצוע : 5 שנים מיום אשר התוכנית .

20. חתימות :

חתימת המתכנן

עיריית מוסר טפא
מהנדס בנין
רשיון 35733/כפר קאסם



חתימת הבעלים



חתימת היוזם