

<p>1965 משרד הפנים מחוז מרכז 20. 01. 2013</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה</p>	<p>הודעה המקומית לתכנון ובניה "קסם" 28-11-2012</p>
<p>הוראות התוכנית</p>		
<p>נתקבל י"ד מס'</p>		
<p>תוכנית מס' ק/3476</p>		

שם תוכנית: שינוי קוי בנין ותוספת יחידת דיור

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הודעה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p>תכנית מפורטת מס' <u>3476/ק</u> ביטולה מס' <u>2007006</u> מיום <u>22.08.06</u> החלט להמליץ בפני המחוזית להפקיד התוכנית</p> <p>י"ד הועדה מהנדס הועדה</p> </div> <p style="text-align: center;">סיגל לחמני – יו"ר הועדה מאגיד בדיר – מהנדס הועדה</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p>	
<p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20.11.11</u> (108 ע')</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p style="text-align: center;"> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך <u>05-09-2013</u> </p>	
<p>רות יוסף – הממונה על מחוז המרכז ויו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה אישור 4 קומות במקום 3 קומות על עמודים. כמו כן מוצע לאשר תוספת יחידת דיור כך שעל המגרש יהיו 4 יח"ד במקום 3 יח"ד. בנוסף התכנית עניינה לאשר קוי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קוי בנין ותוספת יחידת דיור	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ק/3476	מספר התוכנית		
0.395 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי-תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
27/11/2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף ^ט בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם

קואורדינטה X 196/050
קואורדינטה Y 673/675

1.5.2 תיאור מקום גיליוליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה מקומית גיליוליה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית
צפון מזרח לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7508	• מוסדר	• חלק מהגוש		21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
27	50/אפ

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/11/1987	3503	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/50 ממשיכות לחול.	• שינוי	אפ/50

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מהנדס זאהר עיסאווי	27/11/2012		13		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מהנדס זאהר עיסאווי	27/11/2012	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
						1:250	• מנחה	תכנית בינוי 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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	עאדל קרמוטה	050847383				גילגוליה מיקוד 45850		050-5287124			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עאדל קרמוטה	050847383				גילגוליה מיקוד 45850		050-5287124		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	עאדל קורמטה	050847383			גילגוליה מיקוד 45850		050-5287124		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	זאהר עיסאווי	023269772	89935			גילגוליה מיקוד 45850	03-9396550	052-3705142		Zahir_a@walla.com
• מודד	עבד אלמנעם גיוסי	023434483	926			גילגוליה מיקוד 45850	03-9396001	050-5443737		

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
לא רלוונטי	

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 קוי בנין ואחוזי בניה בהתאם למצב הקיים ותוספת יחידת דיור וקומה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' למגורים ב'.
- שינוי קוי בנין ואחוזי בניה למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.
- קביעת 4 קומות במקום 3 קומות.
- קביעת 4 יחיד במקום 3 יחיד.
- העברת זכויות בניה מקומה לקומה.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.395
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	605		250 +	355	מ"ר	מגורים
	4		1 +	3	יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				27	מגורים ב'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00	395	מגורים ב'		100.00	395	אזור מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	יחידות דיור
ב.	שטחי שירות ומקומות חניה
ג.	
4.1:2	הוראות
א.	לפי תכנית מאושרת מס' אפ/50
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית אפ/50

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה ב- %				תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ג'	27	395	30%	לקומה סה"כ 90% בכל הקומות	30 מ"ר	90%	בנוסף ל- 30 מ"ר כשטחי שירות	15	3	3	3	לפי תשריט	5	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	27	395	120	(30 מ"ר לכל יח"ד)	605	46%	4	15.00	4	4	4	לפי תשריט	לפי תשריט	184	

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	<ul style="list-style-type: none"> - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת 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 /או 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. - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני. - בהוספת מערכות ביוב חדשות בשטח התכנית יש לתכנן בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית בנושא תכנון מערכות ביוב.
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	<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p>
ד. תברואה	יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.
ה. פסולת בניין	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.
ו. ביוב	מערכת ביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.

6.4 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תוו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר 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).</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	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	מגיש התוכנית
27/11/12			050847383	עאדל קרמוטה	יזם בפועל
27/11/12			050847383	עאדל קרמוטה	
27/11/12			050847383	עאדל קרמוטה	
27/11/12			023269772	זאהר עיסאווי	עורך התכנית