

1

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
26-03-2017
נתהבר

מינהל התכנון - מחוז מרכז
2/4/12
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
מתכננת בסיו מרכז

4098567-1

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/3475

שם תוכנית: ביטול חלק מרחבת דרך לאזור מגורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מרוז מרכז
27-03-2017
נתקבל

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: קסם
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה ת.כ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
תכנית מפורטת מס' 3475
ביטול מס' 2007006
תקלסות חו"עדה המחוזית
להפקיד תוכנית
22/3/12
י"ד הו"ד
מנהל ת.עדה

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 3475
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) ס"ק
22.7.12
ביום
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון י"ד הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה ביטול חלק מרחבת דרך והשלמת החלק שבוטל למגרשי מגורים. רחבת הדרך מיועדת לביטול כתוצאה מהרחבת התכנון לכוון מזרח וצפון. רחבת הדרך עד היום אינה פרוצה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
ביטול חלק מרחבת דרך לאזור מגורים

מספר התוכנית 3475/ק

1.2 שטח התוכנית 1.080 דונם

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 4

תאריך עדכון המהדורה 24/03/2017

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

- 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 לפי סעיף בחוק
- ועדה מחוזית
- לא רלוונטי
- 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 196/425
קואורדינטה Y 673/325

1.5.2 תיאור מקום גיליוליה**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית גיליוליה בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית יישוב גיליוליה

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	• מוסדר	• חלק מהגוש		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
18/ק	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מ.א. דרום השרון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ק/18	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/18 ממשיכות לחול.	4244	01/09/1994

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מהנדס זאחר עיסאווי	25/10/2012		13 בנוסף ל- לוח זכויות בניה עפ"י תכנית ק' 18/		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מהנדס זאחר עיסאווי	25/10/2012	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גילאל מנסור	25/10/2012	1		1:250	• מחייב	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	מהנדס זאחר עיסאווי	15/04/2013	1		1:250	• מחייב	נספח עצים
	ועדה מחוזית	יוסף כנאענה	25/10/2012				• מחייב	טבלת הקצאה כחלק מהוראות 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(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-7758207		48850 מיקוד מיקוד 48850				055147680	אעראר מוסה		
			050-5665847		48850 מיקוד מיקוד 48850				059387936	עראר חסן		
				03-9397493	48850 מיקוד מיקוד 48850		מ.מ. גילגוליה					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	054-7758207			48850 מיקוד מיקוד 48850				055147680	אעראר מוסה	
	050-5665847			48850 מיקוד מיקוד 48850				059387936	עראר חסן	
			03-9397493	48850 מיקוד מיקוד 48850		מ.מ. גילגוליה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		054-7758207		48850 מיקוד מיקוד 48850			055147680	אעראר מוסה		
		050-5665847		48850 מיקוד מיקוד 48850			059387936	עראר חסן		
		050-5665847		48850 מיקוד מיקוד 48850			35415850	עראר אסמאעיל		
			03-9397493	48850 מיקוד מיקוד 48850		מ.מ. גילגוליה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
		052-3705142	03-9396550	48850 מיקוד מיקוד 48850			89935	023269772	זאחר עיסאווי	מהנדס	
		054-4646890	03-9071446	כפר קאסם מיקוד 48810			809	24771248	מוהר עיסא	מורד מוסמך	
			09-7936637	טירה המשולש					גילאל מוסר	מהנדס	
		050-3008906	04-6359119	כפר קרע					יוסף כנאנעה	מהנדס ושמאי	
									יוסף כנאנעה	מקרקעין מוסמך	שמאי

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**

1. ביטול חלק מרחבת דרך מאושרת.
2. תוספת יחידות דיור מ- 5 יחידות דיור ל- 10 יחידות דיור.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. ביטול חלק מרחבת דרך מאושרת והשלמת החלק שבוטל למגורים.
2. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל שטח התכנית על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
3. תוספת יח"ד מ- 5 יח"ד ל- 10 יח"ד, תוספת זכויות בניה מ- 540 מ"ר עיקרי ל- 1529 מ"ר עיקרי והגדלת התכסית מ- 34% ל- 49%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.080
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	540	989 +	1529		
	יח"ד	5	5 +	10		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		5	מגורים ג'
		200	דרך מאושרת

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	אחוזים	מ"ר
69.07	746	33.33	360
30.93	334	66.67	720
100	1080	100	1080
סה"כ שטח התכנית		סה"כ שטח התכנית	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	יחידות דיור
ב.	שטחי שירות ומקומות חניה
ג.	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב וגישה למגרשים
ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר										אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יח"ר	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי ימני	קווי בנין (מטר)		ציד-שמאלי	ציד-ימני
			מסל הקובעת	מסל הכניסה	מסל הקובעת	מסל הכניסה	מסל הקובעת	מסל הכניסה	מסל הקובעת	מסל הכניסה	מסל הקובעת	מסל הכניסה											
																	עיקרי שטח	עיקרי שטח		עיקרי שטח	עיקרי שטח		
5	746	1529	300	30 מ"ר לכל יחיד	--	250	2079	279	49	10	18.00	5 קומות או 5 קומות ע"ע	1	5	3	3	3	לא רלוונטי מאגר והמגרש גובל ב-3 דרכים					

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 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 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. - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני. 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 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 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. ד. תברואה יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.	
6.4 תנאי להיתר בניה	
תנאי למתן היתר בניה יהיו קבלת התייחסות לשכת הבריאות הנפתית נתניה לעניין סוג והנחת צנרת ביוב בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות.	
6.5 איחוד וחלוקה	
השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.	
6.6 שמירה על עצים בוגרים	
על תאי שטח בהם ישנם עצים בוגרים להעתקה, יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות: 1. בכפוף לקיום ערך חליפי להעתקה- בקבלת ערבות בנקאית. 2. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.	

ג. עצים להעתקה, ניתן יהיה להעתיק לשצי"פ.

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

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	מוסה אעראר	055147680			
	חסן עראר	059387936			
			מ.מ. גילגוליה		
יזם בפועל	מוסה אעראר	055147680			
	חסן עראר	059387936			
			מ.מ. גילגוליה		
בעלי עניין בקרקע	מוסה אעראר	055147680			
	חסן עראר	059387936			
	אסמאעיל עראר	35415850			
עורך התכנית	זאהר עיסאווי	023269772			
			מ.מ. גילגוליה		

18/7 תשרי 1987

מסמך מס' 1000

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

שם המעביד: משרד המבחן
 שם המועמד: אברהם יצחק
 תאריך: 18/7 תשרי 1987
 מקום: תל אביב

שם המעביד: משרד המבחן
 שם המועמד: אברהם יצחק
 תאריך: 18/7 תשרי 1987
 מקום: תל אביב

שם המעביד: משרד המבחן
 שם המועמד: אברהם יצחק
 תאריך: 18/7 תשרי 1987
 מקום: תל אביב

שם המעביד: משרד המבחן
 שם המועמד: אברהם יצחק
 תאריך: 18/7 תשרי 1987
 מקום: תל אביב

שם המעביד: משרד המבחן
 שם המועמד: אברהם יצחק
 תאריך: 18/7 תשרי 1987
 מקום: תל אביב

שם המעביד: משרד המבחן
 שם המועמד: אברהם יצחק
 תאריך: 18/7 תשרי 1987
 מקום: תל אביב

שם המעביד: משרד המבחן
 שם המועמד: אברהם יצחק
 תאריך: 18/7 תשרי 1987
 מקום: תל אביב

שם המעביד: משרד המבחן
 שם המועמד: אברהם יצחק
 תאריך: 18/7 תשרי 1987
 מקום: תל אביב

שם המעביד: משרד המבחן
 שם המועמד: אברהם יצחק
 תאריך: 18/7 תשרי 1987
 מקום: תל אביב