

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0845719

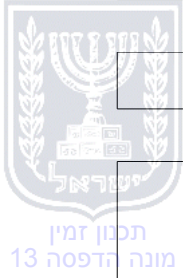
איחוד וחלוקה מחדש למגרשים

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית אחוד וחלוקה מחדש למגרשים בהסכמת הבעלים. תכנית המחלקת 13 מגרשי מגורים, שבילים ושצ"ב ל 18 מגרשי מגורים, שבילים ושצ"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

איחוד וחלוקה מחדש למגרשים

שם התכנית

451-0845719

מספר התכנית

13.008 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

קסם	מרחב תכנון מקומי
196251	קואורדינאטה X
673087	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית בתוך הכפר קרוב מהמועצה מקומית גילגוליה וגובלת לבית ספר תיכון גילגוליה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מחמד עבדאלכרים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7506	מוסדר	חלק		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
6/11C, 6/12C, 6/13B - 6/19B, 6/14C - 6/18C	אפ/ במ/ 39

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/09/1994		4948	4244	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/18 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/18
06/02/1992		2028	3971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/במ/39 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/במ/39



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד עיסא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה	15: 45 14/04/2022	מחמוד עיסא	13/07/2021	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		10: 00 14/07/2021	מחמוד עיסא	19/01/2021		1: 500	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית גיליוליה	גיליוליה	(1)		03-9396791		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 34.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית גיליוליה	גיליוליה	(1)		03-9396791		

(1) כתובת : 34.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מחמוד עיסא	87597	מחמוד עיסא	כפר קאסם	(1)	1504	03-9071117	03-9071117	issamah63@gmail.com
מודד	מודד	עבד אלמונעם גיוסי	926		גיליוליה	(2)		03-9396001	03-9396001	abed1969@netvision.net.il

(1) כתובת : תד 1504.

(2) כתובת : 34.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה למגרשי מגורים בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1).
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. הוספת יחדות דיור לפי סעיף 62א(א)(8).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	318 - 309
מגורים ג'	308 - 301
מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך מאושרת	501
שביל	203 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	501
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	310, 309
גבול מרחב תכנון	מגורים ג'	308, 301
גבול מרחב תכנון	שביל	201
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	501
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	312, 311
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	307, 305, 304
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	מגורים ב'	318 - 311
מבנה להריסה	שביל	203

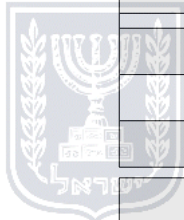
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,525	11.72
מגורים	10,948	84.16
ש.ב.צ.	144	1.11
שביל	391	3.01
סה"כ	13,008	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,524.61	11.72
מבנים ומוסדות ציבור	144.07	1.11
מגורים ב'	6,262.35	48.14
מגורים ג'	4,685.31	36.02
שביל	391.31	3.01
סה"כ	13,007.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים, חניה ומבני עזר.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	דירות מגורים, חניה ומבני עזר.
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מבנים לשימוש ציבורי
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	שביל לרכבים ולהולכי רגל
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש (מ"ר)				
5	3	3	3	3	12	3	35	749	187	80	481	535	309	מגורים ב'
3	3	3	3	3	18	6	40	1057	264	99	694	661	310	מגורים ב'
5	3	3	3	3	12	3	35	733	183	78	471	524	311	מגורים ב'
3	3	3	3	3	12	6	40	1209	302	113	793	756	312	מגורים ב'
5	3	3	3	3	12	3	35	733	183	78	471	524	313	מגורים ב'
3	3	3	3	3	12	6	40	1300	325	121	853	813	314	מגורים ב'
5	3	3	3	3	12	3	35	733	183	78	471	524	315	מגורים ב'
5	3	3	3	3	12	6	40	1078	269	101	707	674	316	מגורים ב'
5	3	3	3	3	12	6	40	1176	294	110	771	735	317	מגורים ב'
5	3	3	3	3	12	3	35	722	180	77	464	516	318	מגורים ב'
(1) 5	3	3	3	5	18	10	40	1615	269	168	1177	673	301	מגורים ג'
3	3	3	3	5	18	5	35	1201	200	143	858	572	302	מגורים ג'
5	3	3	3	5	18	5	35	1066	177	127	762	508	303	מגורים ג'
5	3	3	3	5	18	5	35	1064	177	126	760	507	304	מגורים ג'
5	3	3	3	5	18	5	35	1037	172	123	741	494	305	מגורים ג'
5	3	3	3	5	18	5	35	1039	173	123	742	495	306	מגורים ג'
3	3	3	3	5	18	10	40	1732	288	180	1263	722	307	מגורים ג'
3	3	3	3	5	18	10	40	1716	286	178	1251	715	308	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
6.2	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון : גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה</p>

<p>6.2 איכות הסביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
<p>6.3 ביוב וניקוז</p> <p>שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכת הניקוז ואו אל מי תהום. - 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 ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. - תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו. - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני. 	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניקוז</p> <p>ניקוז:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום. כמו כן יש להשאיר 20% משטח המגרש פנוי לניקוז מי נגר עילי ולא יותר בו ריצוף אלא גיבון בלבד. 	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיבון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.8</p>



6.8

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

חמש שנים אחרי אישור התכנית

