

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
 16-09-2007  
 נתקבל

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 11.08.2008  
 נתקבל  
 תיק מס':

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ק/מק/3465

שם תוכנית: תכנית לקביעת חלוקת מגרשים מחדש

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"          אישור תוכנית מס'          3465/ק/מ          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבה מס' 18.01.07 מיום 2007          יו"ר הועדה          אלי שמחון - יו"ר הועדה</p>	
---	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים שבמסגרתה גם מאשרת מצב קיים למבנה מגורים וקובעת קונטורים לבניני מגורים מוצעים. כמובן שה"כ אחוזי בניה כפי שנקבע בתכנית ק/3000/1 לא ישתנו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תכנית לקביעת חלוקת מגרשים מחדש
1.1	שטח התוכנית	מספר התוכנית
1.2	מהדורות	מספר התוכנית
1.3	שלב	מספר מהדורה בשלב
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית

  

3465/ק	מספר התוכנית	תכנית לקביעת חלוקת מגרשים מחדש
2.092 דונם	שטח התוכנית	מספר התוכנית
מתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב
2 בשלב מתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	מספר מהדורה בשלב
01/08/2007	תאריך עדכון המהדורה	מספר מהדורה בשלב
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	מספר מהדורה בשלב
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	מספר מהדורה בשלב
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	מספר מהדורה בשלב
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	מספר מהדורה בשלב
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק	מספר מהדורה בשלב
62 א (א) סעיף קטן 4, 5	היתרים או הרשאות	מספר מהדורה בשלב
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	מספר מהדורה בשלב

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 17

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי "קסם"

048/975 קואורדינטה X  
069/125 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** כפר-קאסם, ממש בקצה המזרחי של הישוב.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

מועצה מקומית כפר-קאסם.  
• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית

כפר-קאסם  
מזרחית

יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8880	• מוסדר	• חלק מהגוש		80,79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

\_\_\_\_\_

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

**1.6.1**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/3000/1 ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/3000/1
25/5/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפוף	תמא/2/4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי סרסור ממדוח	15/01/2007		17		• מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי סרסור ממדוח	15/01/2007	1		1 : 250	מחייב	תשריט התוכנית

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			052-2773294		כפר-קאסם 49940			035405331	אסעיד סרטור		מגיש התוכנית

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זום בפועל
		052-2773294		כפר-קאסם 49940			035405331	אסעיד סרטור		

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
		052-2773294		כפר-קאסם 49940		035405331	אסעיד סרטור			
				כפר-קאסם 49940		035405315	מסעוד סרטור			
				כפר-קאסם 49940		035405331	מסעודה סרטור			
						035405299	סעוד סרטור			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחננס
	03-9379607	050-7202539	03-9379607	רח' אלרוודה 73, ת.ד. 1417, כפר-קאסם		103029	056967672	ממוזח סרטור	ד"ר אדריכל	מחננס
	03-9071570	050-7735969	03-9370696	רח' אלמחרין 29, ת.ד. 203, כפר-קאסם 49940		708	056173451	מוחמד בדיר	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**

איחוד למגרשים וחלוקתם מחדש בהסכמה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים.
- קביעת קו בנין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים ללא שינוי באחוזי בניה כפי שקבעה ק/3000/1.
- קביעת קונטור לבניה עתידית.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				2.092	שטח התוכנית – דונם
	0	0	15	15	מגורים – מספר יח"ד
	0	0	0	2202	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	310,210,120,110	




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**

	<b>יעוד מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	א. דירות למגורים	
	ב. שטחי שרות	
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	א.	
	ב.	
	ג.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית ק/3000/1**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נסו)	מספר יח"ד	תכנית תא משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש/ מועדון/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מתחת לקובעת	שטח בניה	עיקרי שרות				שירות	מעל הכניסה
לפי התשריט	3 ר/א	3 ר/א	3 לפי התשריט	1	14.00		6	39.00	146.00	815	167	0	112	536	558	4/79	מגורים ג'
לפי התשריט	3 ר/א	3 ר/א	3 לפי התשריט	1	14.00		6	44.00	161.00	1359	253	0	169	937	844	5/79	מגורים ג'
לפי התשריט	3 ר/א	3 ר/א	3 לפי התשריט	1	14.00		6	44.00	161.00	1112	207	0	139	766	690	6/79	מגורים ג'

**5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה שטחי	שטח בניה במ"ר		גודל מגרש מעורר/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לקובעת הבנייה	מעל הקובעת הבנייה							מתחת הקובעת הבנייה	מעל הקובעת הבנייה				שטח	עיקרי שרות
4	3	3	4	1	3	14.00		3	39.00	146.00	584	120	0	80	384	400	110, 120	מגורים ב'
ר"א 4 לפי תשריט	2	ר"א 3 לפי תשריט	ר"א 4 לפי תשריט	1	3	14.00		6	44.000	161.00	1045	195	0	130	720 (ק.ק) 46 % ק.א 45 % ק.ב 20 % (	649	210	מגורים ב'
ר"א 4 לפי תשריט	3.07	ר"א 1.72 לפי תשריט	ר"א 5 לפי תשריט	1	3	14.00		6	44.00	161.00	1035	193	0	129	714	643	310	מגורים ב'

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים למתן היתר בניה

6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה המעודכן.

6.3	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2	מימוש התוכנית
-----	---------------

זמן משוער לביצוע תוכנית – מיד לאחר אישור התוכנית.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון 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	
2.8.2007	<i>net</i>		035405331	אסעיד סרסור	מגיש התוכנית
2.8.2007	<i>net</i>		035405331	אסעיד סרסור	יזם בפועל (אם רלבנטי)
2.8.2007 2.8.2007 2.8.2007 7.8.2007	<i>net</i> <i>net</i> <i>net</i> <i>net</i>		035405331 035405315 035405331 035405299	אסעיד סרסור מסעד סרסור מסעדה סרסור סעוד סרסור	בעלי עניין בקרקע
2/8/2007	<i>net</i>	סרסור ממדוח-ד"ר מהנדס אדריכלות ומתכנן ערים מ.ר. 103029 ת.ד. 1417, כפר-קאסם 99940	056967672	אדי ממדוח סרסור	עורך התכנית

**13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

**רשימת תיוג**  
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	X	מתוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	<b>תשריט התוכנית</b> <sup>(2)</sup>
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(3)</sup>	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> <sup>(4)</sup>
	X	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> <sup>(4)</sup>
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה סרסר ממדוח, מס' תעודת זהות 056967672  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ק/מק/3465 ששמה תכנית שינוי מתאר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 103029
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סרסר ממדוח-ד"ר מהנדס  
אדריכל ומתכנן ערים  
ת.ד. 1417, ק"מ 4900  
103029



<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: ק/מק/3465

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 6/2/2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוחמד ראשד בדיך  
 מודד מוסמך  
 ושייך מסי 708  
 כמ"ק-ק"מ  
 חתימה

708  
 מספר רשיון

מוחמד ראשד  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
 חתימה

\_\_\_\_\_  
 מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

\_\_\_\_\_  
 חתימה

\_\_\_\_\_  
 מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.