

1985 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
 משרד הפנים
 מחוז מרכז
 20.05.2008
 נתקבל
 תיק מס':

הועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"
 16-03-2008
 נתקבל

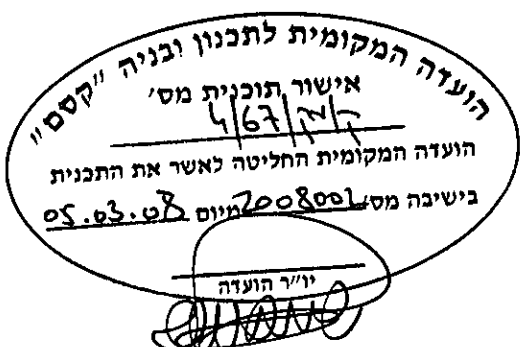
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/4/67

שם תוכנית: תכנית להסדרת קווי בנין ותוספת קומה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
אלי שמחון: יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה קביעת קוי בנין חדשים ותוספת קומה למשרדים מעל מבנה באזור מסחרי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תכנית להסדרת קוי בנין ותוספת קומה	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	מספר התוכנית	
	ומספר התוכנית	ק/מק/4/67	
1.2	שטח התוכנית	1.963 ד'	
1.3	מהדורות	• מילוי תנאים למתן תוקף	
	שלב	1	
	מספר מהדורה בשלב	15/03/2008	
	תאריך עדכון המהדורה	• תוכנית מפורטת	
1.4	סיווג התוכנית	• סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ¹⁷ בחוק	• ועדה מקומית	
	היתרים או הרשאות	62 א(א) סעיף קטן 5.4	
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 3 מתוך 17
 15/03/2008

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם**

קואורדינטה X 199/025
קואורדינטה Y 669/425

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

רשות מקומית מ.מ. כפר קאסם
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב כפר קאסם
שכונה מורחית 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		38, 40, 47

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
אפ/67	6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אפ/67	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/67 ממשיכות לחול		
תמא/2/4	• כפוף	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25/05/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' סרסור ממדוח	20/10/2007		17		• מחייב	הוראות התוכנית
		אד' סרסור ממדוח	20/10/2007	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
			054-4536155	03-9071660	כפר קאסם ת"ד 504		רשות מקומית		511848269	אחים אמג'ד בע"מ	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
		054-4536155	03-9071660	כפר קאסם ת"ד 504		רשות מקומית		511848269	אחים אמג'ד בע"מ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		054-4536155	03-9071660	כפר קאסם ת"ד 504		רשות מקומית		511848269	אחים אמג'ד בע"מ	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Mamduh_s@w alfa.com		050-7202539	03-9379607	כפר קאסם		מקומית	103029	056967672	ממודח טרסור	אדריכל	
		054-4646890	03-9071446	כפר קאסם		רשות מקומית	809		מזרח עיסא	מורד מוסך	

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
אזור יעוד קרקע	שטח שחל לגביו סימון בתשריט בצבע ו/או בדוגמא, ואשר במקרא לתשריט מצוינת משמעות לאותו צבע ו/או דוגמא.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסס"
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
מהנדס	מהנדס הועדה המקומית.
בעל הנכס	בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בנכסי דלא נידי המצויים על אותם מקרקעין, לרבות בעליהם של אותם מקרקעין, מי שמתגורר או מפעיל עסק באותם מקרקעין, מי שחוכר את המקרקעין או את נכסי דלא הניידים שעליהם ובאי כוחם.
דרך	כל שטח, בין אם הוא פרטי או ציבורי, המשמש למעבר הציבור ו/או למעבר קווי תשתיות ציבוריים.

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**

קביעת קוי בנין ותוספת קומה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת קוי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.
- קביעת קוי בנין חדשים לבניה עתידית.
- קביעת 3 קומות במקום 2 קומות ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים.
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.963
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1177.80	0	1177.80	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר	6	

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

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
א.	תחנת תדלוק מאושרת עם היתר
ב.	משרדים, חנויות, אחסנה
ג.	שטחי חניה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לקובעת					מעל לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
12	0 א 4	0 א 4	3	--	2	9	30	60	1177.80	--	--	1177.80	6	אזור מסחרי		

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לקובעת					מעל לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	3	0	5	--	3	12	45	60	1177.80	--	--	1177.80	6	אזור מסחרי		

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 חניה

- א. תקני החניה יהיו על פי תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.
ב. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.3 תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה המקומית אישר תכנית פתוח לשטח התכנית. תכנית הפיתוח תכלול מקומות חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, סידורי אשפה, שבילים ושטחי גינון.

6.4 הוראות בנושא איכות הסביבה

- א. שפכים:**
- איכות השפכים המותרים לבור/למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצורת 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.
- ב. איכות הסביבה:**
- כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, תזותיים או אחרים.
- ג. ניקוז:**
- ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- ד. תברואה:**
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.



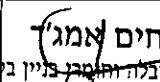

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	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	
16/03/08		אחים אמג'ד חברה להובלת תחומי בניין בע"מ ח.פ. 511848269	511848269	אחים אמגד בע"מ	מגיש התוכנית
16/03/08		אחים אמג'ד חברה להובלת תחומי בניין בע"מ ח.פ. 511848269	511848269	אחים אמגד בע"מ	יזם בפועל
16/03/08		אחים אמג'ד חברה להובלת תחומי בניין בע"מ ח.פ. 511848269	511848269	אחים אמגד בע"מ	בעלי עניין בקרקע
16/3/08			056967672	אד' ממדוח סרסור	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה 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
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	√	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה סרסור ממדוח, מסי תעודת זהות 056967672, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ק/מק/4/67 ששמה תכנית להסדרת קוי בנין ותוספת קומה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ואדריכלות 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.

סרסור ממדוח מוסר
 אדריכל בנין ומתכנן
 ת.ד. לוחותנות המצהיר
 קאסם 49940

16/3/08
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 4/67/ק/מק

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין. עטא עיסא

מודד מוסמך (809)
כפר-סאס
054-4676800

_____ חתימה

809

_____ מספר רשיון

מזהר עיסא

_____ 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 בעניין.

_____ 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.