

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
 06-04-2008  
 נתקבל

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 2.2.06.2008  
 פתק צב"ל  
 תיק מס':

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/3455

שם תוכנית: אישור מצב קיים וקביעת קוי בנין

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

מדובר בתכנית מפורטת לאישור קוי בניין לבנין הקיים בהתאם למצב הקיים ללא תוספת בסך כל אחוזי הבניה המותרים, כמו כן מציעה התכנית קונטור לבניה עתידי.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

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

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפרסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	אישור מצב קיים וקביעת קוי בנין	יפרסם ברשומות
1.2	מספר התוכנית	ק/מק/3455	
1.3	שטח התוכנית	658 מ"ר	
1.3	מהדורות	שלב	
1.3	מספר מהדורה בשלב	• אישור	
1.3	תאריך עדכון המהדורה	3	
1.4	סוג התוכנית	20.03.08	יפרסם ברשומות
1.4	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת	
1.4	סוג התוכנית	• ללא איחוד וחלוקה.	
1.4	סוג התוכנית	• כן	
1.4	סוג התוכנית	• לא	
1.4	סוג התוכנית	• ועדה מקומית	
1.4	סוג התוכנית	62 א(א) סעיף קטן 4	
1.4	סוג התוכנית	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
עמוד 3 מתוך 16  
22/03/2008

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי קסם  
 קואורדינטה X 196/000  
 קואורדינטה Y 673/525
- 1.5.2 תיאור מקום** גילגוליה – מזרחית למתחם בית ספר מכיף
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.מ. גילגוליה  
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב גילגוליה  
 שכונה מזרחית  
 רחוב  
 מספר בית

**1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7508	• מוסדר	• חלק מהגוש		20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/17/658	20

**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
ממ/17/658	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/17/658 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 תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מרתדס ריאן עסאף	20.07.08		16		• מחייב	חולאות התכנית
		מרתדס ריאן עסאף	20.07.08	1		1:250	• מחייב	תשריטת התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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 החולאות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעם**

מניש החובנית 1.8.1											
גוש/תלמחתי	זחא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-6431106	03-	גלגוליק				05938597	הינד ערס	מתנדס

יום פועל 1.8.2										
זחא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-6431106		גלגוליק				05938597	הינד ערס	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
זחא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		052-6431106		גלגוליק			05938597	הינד ערס		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
זחא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
		050-7564024	03-9030253	ת"ד 444 מיקוד 45863 כפר בר			103344	027539303	עסאף ריאן	מתנדס	
		052-2758312	03-9388813	כפר בר			884	050931781	ריאד עאסי	מדד מטמך	

**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**

אישור קוי בנין בהתאם למצב הקיים וקביעת קו בניין עתידי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת קווי בנין לבנין הקיים בהתאם למצב הקיים ללא שינוי בסכך כל אחוזי בניה כפי שנקבע בתכנית מ/17/658.
- קביעת קונטור לבניה עתידית.
- קביעת הוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.658
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	690.90		0	690.90	מ"ר	מגורים
	6		0	6	מסי יחיד	



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

תאי שטח כמופים	תאי שטח	יעוד מגורים ב'
	100	

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**

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
דירות למגורים	א.
שטחי שירות	ב.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מ/מ/17/658**

מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	גובה מנתח (מטר)	גובה מנתח (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מנתח/מזערי/מרבצי (מ"ר)	מס' מגרש	יעד				
								סח"כ שטחי בניה	מותרת לבנייה חקופנית	שירות				שירות	שירות	עיקרי	
6	3	3	4	--	3	12.00	6 <sup>6</sup> 2 יח"ד בקומה	105.00	690.90	---	---	---	---	690.90 (35% בקומה- סח"כ 105% בכל הקומות)	658	100	מגורים ג'

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

מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	גובה מנתח (מטר)	גובה מנתח (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מנתח/מזערי/מרבצי (מ"ר)	מס' מגרש	יעד		
									סח"כ שטחי בניה	מותרת לבנייה חקופנית	שירות	עיקרי				שירות	עיקרי
3	3	3	4	--	3	12.00	48.00	105.00	690.90	---	---	---	---	690.90	658	100	מגורים ג'

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

<b>6.2 חניה</b>	
החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מותן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.	

<b>6.3 הוראות בנושא איכות הסביבה</b>	
א. שפכים	- 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 הנייל 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 לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.
ג. ניקוז	ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תחום..
ד. תברואה	יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.

**7. ביצוע התוכנית**

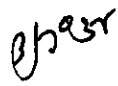
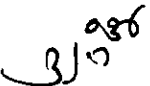
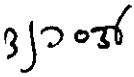
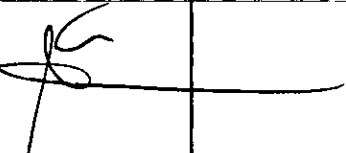
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

מסי שלב	תאריך שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

<b>7.2 מימוש התוכנית</b>	
--------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22/3/08			059387597	עדס הינד	מגיש התוכנית
22/3/08			059387597	עדס הינד	יוזם במעל
22/3/08			059387597	עדס הינד	בעלי עניין בקרקע
22/3/08			027539303	עסאף ריאן	עורך התכנית

22/03/2008

עמוד 12 מתוך 16

## 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? <sup>(1)</sup>		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 יפרה-רולית (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
✓		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	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י? אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (5)
	√	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 וחתימת <sup>(4)</sup>	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	טפסים נוספים (5)
	√	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאי"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

22/03/2008

עמוד 14 מתוך 16

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ריאן עסאף, מספר זהות 027539303,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ק/מק/3455 ששמה **אישור מצב קיים וקביעת קוי בנין** (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון והנדסה מספר רשיון 103344.

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.

  
 חתימת המצהיר  
 22/03/2008

22/3/08  
 תאריך

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

מספר התוכנית : ק/מק/3455

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 22/3/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ריאד עאסי  
 מודד - 884  
 מספר רשיון 758312

884  
 מספר רשיון

ריאד עאסי  
 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.