

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הו'דה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
2.1-04-2008  
נתקבל

## הוראות התוכנית

תוכנית שינוי מתאר ק/3462

שינוי לתכנית מתאר מקומית אפ/1000

שם תוכנית: תוספת קומה ויח"ד, ספר מס' 1000 הפנים

מחוז מרכז  
- 6. 05. 2008  
נתקבל  
תיק מס':

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p>תכנית מפורטת מס' ק/3462 בישיבה מס' 2006.007 מיום 24.12.06 מחלטת לחמליץ בפני המחוזית להפקיד התוכנית</p> <p>י"ר הועדה מהנדס הועדה</p>	
---	--

אלי שמחון - יו"ר הועדה  
מאגיד בדיר - מהנדס הועדה

<p>נברק וניתן להפקיד / לאשר 25.2.08 מ.ק. לוי מתכנן המתוו</p> <p>18.6.07 תאריך</p>	
---	--

ד"ר שוקי אמרני - הממונה על מחוז המרכז ויו"ר הועדה המחוזית

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' ק/3462**  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג) לחוק  
 מתאריך 25.2.08  
 יו"ר הועדה המחוזית

11/04/2008

עמוד 1 מתוך 17

**דברי הסבר לתכנית**

מדובר בתוספת קומה שלישית למבנה קיים המורכב משתי קומות.  
המבנה יהיה מורכב משלוש יחידות דיור בשלוש קומות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

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

1.1 שם התכנית	תוספת קומה ויח"ד, כפר ברא
1.2 שטח התכנית	512 מ"ר
1.3 מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שלב</li> <li>מספר מהדורה</li> <li>תאריך עדכון</li> </ul>
1.4 סיווג התכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מלוי תנאים למתן תוקף</li> <li>מהדורה 1.</li> <li>10/04/2008</li> <li>• תכנית מפורטת</li> <li>• סוג התכנית</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם
- קואורדינטה מערב 670/825 מזרח – Y
- קואורדינטה דרום 197/075 צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום כפר ברא – דרום מערבית למרכז הישוב
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כפר ברא
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית
- כפר ברא דרום מערבית.
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8889	• מוסדר	• חלק מהגוש	78,61	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
1000/אפ	78,61

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק</b>
---

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אפ/1000	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1000 ממשיכות לחול.		

### 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד" סרסור ממדוח	אד" סרסור	02/07/2006		17			• מחייב	הוראות התכנית
		אד" סרסור ממדוח	אד" סרסור	02/07/2006	1			1:250	• מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		054-3100183		כפר בר"א			055789036	אחמד עמר עאצי		

#### 1.8.1.1 יזם נפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם נפועל
		054-3100183		כפר בר"א			055789036	אחמד עמר עאצי		

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מנהל מקרקעי ישראל	מקצוע / תואר	בעלים
										• בעלים

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחנודס
		050-7202539	03-9379607	כפר קאסם		103029	056967672	ממוחה סרטור	אדריכל	• מחנודס
	03-9021104	052-2758312		כפר ברא		884		ריאד עאסי	מודד מוסד	• מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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**

- תוספת קומה שלישית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת קומה שלישית מעל למבנה קיים ותוספת אחווי בניה – סה"כ 114% בכל הקומות (עיקרי + שירות).
2. תוספת יחידת דיור כך שעל המגרש יהיו 3 יח"ד במקום 2 יח"ד בכל הקומות.
3. קביעת הוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.512
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		450	155+	295	מ"ר	מגורים
		3	1+	2	יח"ד	

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		61	מגורים ב'
		78 (כשביל גישה)	מגורים ב'



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ב'

#### 4.1.1 שימושים

- א. דירות למגורים
- ב. שטחי שירות

#### 4.1.2 הוראות

לא רלוונטי

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית אפ/1000**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מס' מגרש	יעד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי							קדמי	שטחי בניה					
										מתחת לקובעת	עיקרי				שרות
לפי 4/א	לפי 3/א	לפי 3/א	2	9.00		2	33.00	74.00	335	---	40	295	61	מגורים ב'	
כשביל גישה בלבד															
מגורים ב' 78															
מגורים ב' 58															

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי							קדמי	שטחי בניה					
										מתחת לקובעת	עיקרי				שרות
לפי 4/א	לפי 3/א	לפי 3/א	3	12.00		3	38.00	114.00	518	---	68	450	61	מגורים ב'	
כשביל גישה בחוד															
מגורים ב' 78															
מגורים ב' 58															

**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 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 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.
- 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.

**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, חזותיים או אחרים.

**ג. ניקוז:**

ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום.

**ד. תברואה:**

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.

**6.4 הוראות בנושא עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מורכז.

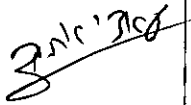
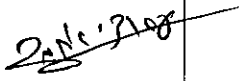
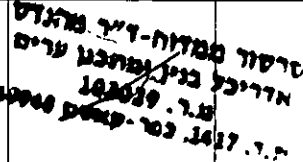
**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14/4/08			055789036	אחמד עמר עאצי	מגיש התוכנית
14/4/08			055789036	אחמד עמר עאצי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י.	בעלי עניין בקרע
21.4.08			056967672	אד' ממדוח סרסור	עורך התכנית

## 9. 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
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• 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	
	X	מחוז		
	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	

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

	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	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (2)
	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		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> (4)
	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> (4)
	X	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".

**10. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

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

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ק/3462 ששמה תוספת קומה ויח"ד, כפר ברא (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-דין מרגזט  
אדריכל כלין ורחבען פריס  
מ.ג. 103029  
40940  
ה.י. חתימות המצהיר



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

מספר התוכנית: 3462/ק

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16.12.27 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

<p>ריאד עאסי          מודד מוסמך          ר. 884 תתימה          052-758312</p>	<p>884          מספר רשיון</p>	<p>עאסי ריאד          שם המודד המוסמך</p>
--	------------------------------------	---

(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.