

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
 25-06-2008  
 נ ת ק ב ל

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 29.07.2008  
 נ ת ק ב ל  
 תיק מס':

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ק/מק/3488

שם תוכנית: תכנית לאישור מצב קיים וקביעת קווי בנין

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>אלי שמחון: יו"ר הועדה                  דר' שוקי אמרני: הממונה על מחוז המרכז ויו"ר הועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה אישור קוי בנין למבנים הקיימים ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה העיקריים ושטחי שירות המותרים לפי תכנית ק/ב.3840.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

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

<p>תכנית לאישור מצב קיים וקביעת קווי בנין</p> <p>ק/מק/3488</p> <p>1274 מ"ר</p> <p>• מילוי תנאים למת תוקף</p> <p>3 מספר מהדורה בשלב</p> <p>16/06/2008 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• כן</p> <p>• לא</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 4, 5</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p> <p>יפרסם ברשומות</p>
---	--	--	---

<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

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קטם  
 קואורדינטה X 195/775  
 קואורדינטה Y 673/375
- 1.5.2 תיאור מקום גיליוליה - כביש ראשי
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. גיליוליה  
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית  
 גיליוליה  
 אמצעית על הכביש הראשי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7508	• מוסדר	• חלק מהגוש	41	

הכל על-פי הגבלות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים 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
ק/1840	41
ק/מק/3302	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/09/1997	4568	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/840 ב ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/840 ב
25/05/1997	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
			• כפוף	ק/מק/3202

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך תיאור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מתנדס ריאן עסאף	08/01/08		16		• מחייב	חוראות תוכנית תשריט תוכנית
		מתנדס ריאן עסאף	08/01/08	1		1:250	• מחייב	תוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך החוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**מניש החוכנית 1.8.1**

גוש/תקנית	דוא"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	יוסף עדס	מקצוע / תואר
			052-5415565		גילגולית		רשות מקומית		035392281				

**יום במעל 1.8.2**

דוא"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	יוסף עדס	מקצוע / תואר
		052-5415565		גילגולית		רשות מקומית		035392281				

**בעלי עניין בקרקע 1.8.3**

דוא"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	יוסף עדס	בעלים
		052-5415565		גילגולית		רשות מקומית	035392281				

**עורך החוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4**

דוא"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Rayan007@walla.com		050-7564024	03-9030253	444 ת"ד מיקוד 45863 כפר בר		מקומית	103344	027539303	עסאף ריאן		מתנדב	
mahan@bezeqint.net		054-4646890	03-9071446	כפר קאסם			809	024771248	מזרח עיסא		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
לא רלוונטי	

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 קווי בנין בהתאם למצב הקיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת קווי בנין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה המותרים בתכנית ק/3840
- הגדלת התכסית ל- 72% במקום 40%.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.274
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1528.80		0	1528.80	מ"ר	מגורים
	9		0	9	מסי יחיד	



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	41	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

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

**5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מאושר עפ"י תכנית ק/2840**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מרחק מנתחח לכניסה לקובעת	גובה מנתחח (מטר)	מספר יח"ד	תכנית כולל שטחי שירות (%)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש/מזרע/מרבץ (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד		
	מספר קומות	מרחק מנתחח לכניסה לקובעת						שטחי בנייה	מרחק מנתחח לכניסה לקובעת	שטחי בנייה				מרחק מנתחח לכניסה לקובעת	
5	3	3	5	12.00	9 יח"ד 3 בקומה	40.0	120.00	1528.80	---	---	---	1528.80 (40% בקומה- 120% סח"כ כולל תקומות)	1274	41	מגורים ג'

**5.1 טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מרחק מנתחח לכניסה לקובעת	גובה מנתחח (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) שטחי תח (שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש/מזרע/מרבץ (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד		
	מספר קומות	מרחק מנתחח לכניסה לקובעת						שטחי בנייה	מרחק מנתחח לכניסה לקובעת	שטחי בנייה				מרחק מנתחח לכניסה לקובעת	
3	1.89	2	2	12.00	9	72.00	120.00	1528.80	---	---	---	1528.80	1274	41	מגורים ב'

**6. הוראות נוספות**

6.1	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.2	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.
6.3	<b>הוראות בנושא איכות הסביבה</b>
	<p><b>א. שפכים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</li> <li>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</li> <li>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</li> <li>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</li> <li>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</li> <li>- טופס גמר יינתן ואו שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</li> <li>- תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.</li> </ul> <p><b>ב. איכות הסביבה:</b></p> <p>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.</p> <p><b>ג. ניקוז:</b></p> <p>ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום.</p> <p><b>ד. תברואה:</b></p> <p>יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p>


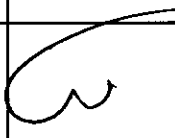
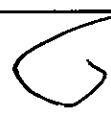
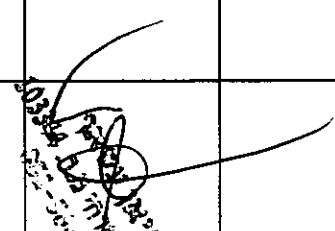
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	מס' שלב	תאור שלב
		לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17/6/08			035392281	עדס יוסף	מגיש התוכנית
17/6/08			035392281	עדס יוסף	יזם בפועל
17/6/08			035392281	עדס יוסף	בעלי עניין בקרקע
17/6/08			027539303	עסאף ריאן	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
✓		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		
✓		• בני קבוצת		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-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	

(1) עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקיר השפעה על הסביבה (התשי"ג-2003).  
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בטכנית 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")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	<b>תשריט התוכנית (3)</b>
	√	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 <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	<b>איחוד וחלוקה (5)</b>
	√	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	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים (5)</b>
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

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

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

**10. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ריאן עסאף, מספר זהות 027539303, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ק/מק/3488 ששמה תכנית לאישור מצב קיים וקביעת קווי 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 ידיו/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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

12/6/08  
תאריך

17/06/2008

עמוד 15 מתוך 16

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

מספר התוכנית : ק/מק/3488

(בעת המדידה המקורית)

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



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.