

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
 04-11-2008  
 נת ק ב ל

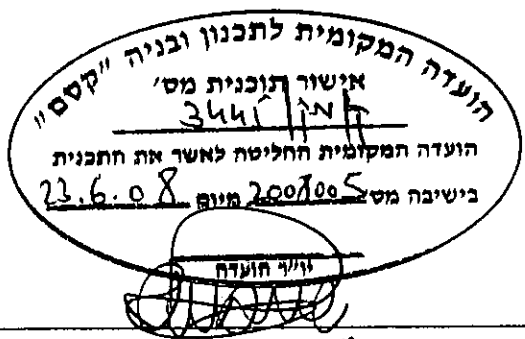
**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' ק/מק/3445**

**שם תוכנית: תכנית מפורטת להסדרת קווי בנין לפי המצב הקיים**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
 <p>אלי שמחון - יו"ר 2561</p>	<p>אלי שמחון-יו"ר הועדה</p>

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת מקומית לבית קיים הנמצא צפונית לכביש הטבעת להסדרת קווי בנין לפי המצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית מפורטת להסדרת קווי בנין לפי המצב הקיים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ק/מק/3445

מספר התוכנית

0.500 T

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

מילוי תנאים להפקדה

2 מספר מהדורה בשלב

17.2.2008 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- תוכנית מפורטת
- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא

- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) 5,4 לחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

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

קואורדינטה X 197,650  
קואורדינטה Y 669,750

**1.5.2 תיאור מקום צפונית לכביש הטבעת****1.5.3 רשות מקומית רשות מקומית כפר קאסם**

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

כפר קאסם

**1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	מוסדר	חלק מהגוש	----	95

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
-----	-----

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק130001	3

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ק130001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/מק/1/3000 ממשיכה 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	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		בדיר כמאל	17.2.08		17			מחייב	הוראות התוכנית
		בדיר כמאל	17.2.08	1			1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
		בדיר כמאל	17.2.08	1			1:250	מנחה	תריסים בינוי ותחיקה
		בדיר כמאל	17.2.08	1			1:25000	מנחה	תריסים התמצאות כללית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגבר 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 מניש התכנית**

נוש/תלתי(ים)	זואיל	מקס	סלולר	סלפון	סלפון	מחובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומסמח	שם פרטי ומשפחה	אלמטני מחור	מקצוע / מחור
			0505444042		---	כפר 48810 קאסם						309824522		אלמטני מחור	

**1.8.2 יזם במעל**

זואיל	מקס	סלולר	סלפון	מחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומסמח	שם פרטי ומשפחה	אלמטני מחור	מקצוע / מחור
			0505444042		כפר 48810 קאסם					309824522		אלמטני מחור	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

זואיל	מקס	סלולר	סלפון	מחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומסמח	שם פרטי ומשפחה	אלמטני מחור	מקצוע / מחור
			0505444042		כפר 48810 קאסם			309824522		אלמטני מחור		בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

זואיל	מקס	סלולר	סלפון	מחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומסמח	שם פרטי ומשפחה	מבאל בדיך	מקצוע / מחור	מקצוע / מחור
			050795479 5		כפר 48810 קאסם ת.י 2735			38934	055787709		כמאל בדיך		תואר שני תנדסת אזרחית תואר שלישי תכנון ערים-אדריכל ת	עורך ראשי
					Kamal377@wa Ila.com									

**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**

הסדרת קווי בנין למבנה קיים בהתאם למצב קיים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

קביעת קווי בנין בהתאם למצב הקיים ללא שינוי בסך כל אחוזי בניה כפי שנקבע בתכנית ק1300011-קביעת הוראות בניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.500 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
		580	0	580	מ"ר	מגורים
		3	0	3	מסי יח"ד	



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	3	

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: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	דירות למגורים + שטחי שירות
ב.	ובהתאם לשימושים בתכנית ק/3000/1
ג.	

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

אזור	קווי בנין (מס') צווי-שפואל	קווי בנין (מס') צווי-ימני	קדמי	מותחם לקניסה הקובעת	מספר קניסות מעל לקניסה הקובעת	גובה מבנה (מס')	מספר יחיד	תכסית (% משטח תא חשטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/אחוזים		גודל מגרש	מס' מגרש	יעוד			
										סה"כ	שטח בניה				שטח לקניסה הקובעת	שטח	עיקרי
3	3	3	3	1	3	13	3	32	146	730	50	100	100	480	500	95/3	מגורים

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

אזור	קווי בנין (מס') צווי-שפואל	קווי בנין (מס') צווי-ימני	קדמי	מותחם לקניסה הקובעת	מספר קניסות מעל לקניסה הקובעת	גובה מבנה (מס')	מספר יחיד	תכסית (% משטח תא חשטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/אחוזים		גודל מגרש	מס' מגרש	יעוד			
										סה"כ	שטח בניה				שטח לקניסה הקובעת	שטח	עיקרי
3א	3א	3א	3א	1	3	13	3	62	146	730	50	100	100	580	500	3	מגורים

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**6.2. מקומות חניה**

החניה תהיה עפ"י חתקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרי.

**6.3. הוראות בנושא איכות הסביבה****א.שפכים:**

-איכות השפכים המותרים לבור/למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וכרמה שלא תפגע בצורת ובמתקנים.

-קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את חתקן הנדרש הע"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרי וזאת טרם חיבורם למערכת הצבורית.

-כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חזירת חומרים מזוהמים לקרקע אל מערכת הניקוז ואו אל מלי תיחום.

-היתרי בניה יותנו בהצגת פתרון/תכנית כאמור לעיל.

-תהיה חובת התחברות לבניון הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.

**ב.איכות הסביבה:** כל השימושים יעמדו בהוראות ובדליי 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 איזונים קרקע ומים יעילים ותחתיים.

**ד. תברואה:** יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
17.2.2008			309824522	אלמשיני מאהר	מגיש התוכנית
17.2.2008			309824522	אלמשיני מאהר	יזם במתל (אם רלבנט)
17.2.2008			309824522	אלמשיני מאהר	בעלי עניין בקרקע
17.2.2008			055787709	ד"ר כמאל בדיר	עורך התכנית

ד"ר אלכסנדר בדיר  
 הנדסת בניין תכנון יזום ואדריכלות  
 M.A. - הנדסת בנין  
 תכנון ערים אדריכלות  
 מ.ר. 38934

## 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>		<b>כללי</b>
✓		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)?		<b>רדיוסי מגן<sup>(2)</sup></b>
✓		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		<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	✓	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> עפ"י תקנות התכנון וחב"ת, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת ביח לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ו?	√	
		אם כן, פרט: נספח חניה/ פיתוח		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זחה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup> .	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		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	√	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	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)	√	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

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

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.3 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

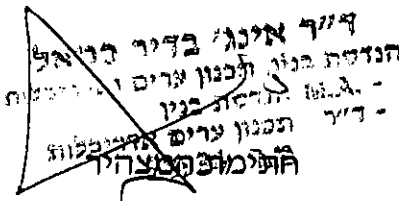
(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "תנחיות לעריכת חוראות התוכנית".

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה בדיר כמאל, מספר זהות 55787709,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי קומקו 3445 ששמה תכנית מפורטת להסדרת קווי בנין לפי המצב הקיים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית ותכנון ערים אדריכלות מספר רשיון 38934.
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.


  
 י"ד אינו בדיר כמאל  
 הנדסת בנין תכנון ערים ו...  
 - א.א.א. הנדסת בנין  
 - ד"ר תכנון ערים אדריכלות  
 חתימת עורך התוכנית

17.8.2008  
תאריך

19/10/2008

עמוד 16 מתוך 17



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

מספר התוכנית: 3445/ק

(בעת המדידה המקורית)

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

859  
 חתימה

809  
 מספר רשיון

עיסא מזהר  
 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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 2008-11-04  
 נתקבל

# תכנית מס ק/מק/3445

תכנית מפורטת להסדרת קווי בנין לפי המצב הקיים  
 כפר קאסם - שכונה צפונית

תשריט

איחוד וחלוקה	סמכות ראשית	חיתרים או הרשאות
-	ועדה מקומית	תכנית שניתן מכוחה להוציא חיתרים

מחוז : מרכז  
 מרחב תכנון מקומי : קסם  
 רשות מקומית : מ.מ. כפר קאסם  
 ישוב : כפר קאסם  
 שטח התכנית : 0.500 ד'  
 קנה מידה: 1:250

## גושים וחלקות בתכנית:

גרש	סוג הגוש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
8871	מוסדר	—	95

שלב: מילוי תנאים להפקדה מהדורה 2008/1 תאריך: 20/1/2008

חותמות מוסד התכנון

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" אישור תוכנית מס' 3445/מק/תשריט

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 2008 מימ' 23.6.08

יו"ר הועדה

מגיש התכנית		כפר קאסם	
תאריך:	20/8/2008	מס':	0505444042

בעל עניין בקרקע		אכשני מאור	
כפר קאסם		מס':	
תאריך:	20/8/2008	מס':	0505444042

עורך התכנית		ד"ר כסאכ ביר	
כפר קאסם ת.ד. 2735		מס':	
תאריך:	20/8/2008	מס':	0507954795

מודד		מזהר עיסא	
כפר קאסם ת.ד. 362		מס':	
תאריך:	20/8/2008	מס':	0544646890

טבלת שטחים :

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוז %	שטח ד'	יעוד	אחוז %	שטח ד'	יעוד
100.00 %	0.500	מגורים ב	100.00 %	0.500	מגורים ג
100.00 %	0.500	סה"כ	100.00 %	0.500	סה"כ