

1965 – תכנית חוקית לתכנון והבניה, התשכ"ה

משרד חוקי מחוז מרכז	
הוראות התוכנית	4.02.2009 -
תוכנית שינוי מתאר מס' ק/מק/3497	נתקבל תיק מס':
שם תוכנית: קביעת מבנה להריסה ושינוי בקוי בנין	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"          אישור ותוכנית מס'          3497/מק/ק          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבה מס' 26/01.09 מיום 26.01.09</p> <p>הממונה על המחוז          יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>אלי שמחון – יו"ר הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה קביעת מבנה להריסה, קביעת קו קונטור לבניה מוצעת בשתי קומות והעברת זכויות בניה מקומה לקומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## מחוז המרכז

## תוכנית מס' ק/מק/3497

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1	קביעת מבנה להריסה ושינוי בקווי בנין
שטח התוכנית	1.2	251 מ"ר
מהדורות	1.3	שלב
		• מלוי תנאים למתן תוקף
		2 מספר מהדורה
		תאריך עדכון 20.01.09
סיווג התוכנית	1.4	סוג התוכנית
		• תוכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה
		• ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן •
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
		לא •
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות
		• ועדה מקומית
		62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 9
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	197/885
		קואורדינטה Y	669/245
1.5.2	תיאור מקום	כפר קאסם	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית כפר קאסם
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה	יישוב שכונה רחוב מספר בית	כפר קאסם צפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8869	• מוסדר	• חלק מהגוש	12	

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 קדמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/3000/ק	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

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

## 1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ק/3000/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/3000/1 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
	ועדה מקומית	מ.ר. עיסא סאמר	10/04/2008		17		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	מ.ר. עיסא סאמר	10/04/2008	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.**

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			050-5232124		כפר קאסם			054840970	עיסא כאמלה		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	מקס	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
			050-5232124		כפר קאסם			054840970	עיסא כאמלה		יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	מקס	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			050-5232124		כפר קאסם			054840970	עיסא כאמלה	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מנהל
sameres@gmail.com	03-9322839	054-7604667	03-9074627	כפר קאסם	כפר קאסם	109416	033153099	עיסא סאמר	מנהל אדריכלי		מנהל
		050-7735969	03-9370696	כפר קאסם	כפר קאסם	708		מוחמד בדר	מועד מוסד		מועד

**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
מגורים ב'	דירות מגורים ושטחי שירות וחניה

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 קונטור לבניה מוצעת

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת בנין להריסה.
2. קביעת קונטור לבניה מוצעת במסגרת אחוזי בניה כפי שנקבע בתכנית ק/3000/1.
3. העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.
4. קביעת הוראות וזכויות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.251
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		240.96	0	240.96	מ"ר	מגורים
		3	0	3	יח"ד	



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
מגורים ב'	200	

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	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. דירות מגורים
	ב. שטחי שירות
	ג. שטחי תניה
4.1.2	הוראות
	א.
	ב.
	ג.

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לקניסה					מעל לקניסה	מתחת לקניסה	הקובעת				עיקרי
3 ו/א לפי התשריט	3 ו/א לפי התשריט	3 ו/א לפי התשריט	1	3	15	3	146	366.46	25.10	50.20	50.20	240.96	251	1	מגורים ב'

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לקניסה					מעל לקניסה	מתחת לקניסה	הקובעת				עיקרי
3 ו/א לפי התשריט	3 ו/א לפי התשריט	3 ו/א לפי התשריט	1	3	15	3	146	366.46	25.10	50.20	50.20	240.96	200	251	מגורים ב'

**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 מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.
<b>6.4 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**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		




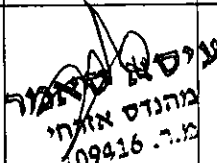
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.01.09			054840970	עיסא כאמלה	מגיש התוכנית
20.01.09			054840970	עיסא כאמלה	יזם בפועל
20.01.09			054840970	עיסא כאמלה	בעלי עניין בקרע
20.01.09	 עיסא כאמלה מהנדס אזרחי מ.ה. 109416		033153099	מהנדס עיסא סאמר	עורך התכנית

## 9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

### רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• 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
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		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
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	

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

	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	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, בניוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> <sup>(2)</sup>
	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> <sup>(4)</sup>
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> <sup>(4)</sup>
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(2)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**10. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה עיסא סאמר מסי תעודת זהות 033153099,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ק/מק/3497 ששמה קביעת מבנה להריסה ושינוי בקוי בנין (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה ותכנון מספר רשיון 109416.
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.

  
**עיסא סאמר**  
מהנדס אזרחי  
מ.ת. 109416

חתימת המצהיר



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

מספר התוכנית: ק/מק/ 3497

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 31.7.02 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מוחמד ראשד בדיו~~  
~~מודד מוסמך~~  
~~רשיון מס' 708~~  
~~חתימה~~

708  
 מספר רשיון

בדרי מוחמד  
 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.

~~מוחמד ראשד בדיו~~  
~~מודד מוסמך~~  
~~רשיון מס' 708~~  
~~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.