

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים מחוז מרכז
29.03.2009
נתקבל
תיק מס':

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
25-02-2009
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/3482

שם תוכנית: תכנית לקביעת קוי בנין לבניה מוצעת

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" אישור תוכנית מס' 3482/ק/מק/2008 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 2008002 מיום 23.6.08 יו"ר הועדה הממונה על המחוז יו"ר הועדה המחוזית אלי שמחון – יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה קוי בנין לבניה מוצעת בעתיד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית

תכנית לקביעת קוי בנין לבניה מוצעת

מספר התוכנית

ק/מק/3482

1.2 שטח התוכנית

0.601 ד'

1.3 מהדורות

שלב

• מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

2

תאריך עדכון המהדורה

20/07/2008

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף" בחוק

62 א(א) סעיף קטן 5.4

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם
ברשומות

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

קואורדינטה X 197/450
קואורדינטה Y 669/200

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית
מ.מ. כפר קאסם
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב
כפר קאסם
שכונה
דרומית לכיכר אלשוהדא
רחוב
לא רלוונטי
מספר בית
לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8861	• מוסדר	• חלק מהגוש		24

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

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

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
ק/1/3000	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/1/3000 ממשיכות לחול.	5172	06/04/2003
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
		מהנדס מוסטפא עיסא	15/11/2007		17		• מחייב	הוראות התוכנית
		מהנדס מוסטפא עיסא	15/11/2007	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש / חלקה (")	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות
			050-7591042		כפר קאסם מיקוד 48810				034439208
מקצוע / תואר							שם פרטי ומשפחה	טרה	סעיף צאלח

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		050-7591042		כפר קאסם מיקוד 48810				034439208	סעיף צאלח טרה
מקצוע / תואר									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-7591042		כפר קאסם מיקוד 48810			034439208	סעיף צאלח טרה	
									בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
Mostafa_isa@walla.com		054-4642430		כפר קאסם, רח' אבן חילדון 1				55788616	מוהנדס מוסטפא עיסא
madhar@bezeqint.net	03-9071164	054-4646890	03-9071446	כפר קאסם, רח' סלטאני 10			809		מוהר עיסא
									עורך ראשי
									מודר מוסר

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**

קביעת קוי בנין לבניה עתידית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת קוי בנין לבניה מוצעת בעתיד.
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.601				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	787.31	0	787.31		
	מס' יח"ד	6	0	6		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב' עם חזית מסחרית	1	

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' עם חזית מסחרית
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים. יותר בכל יח"ד משרד או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים שאינם גורמים למטרדים.
ג.	מסחר ומלאכה , ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב).
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות העיצוב בנספח עיצוב בתכנית ק/3000 חלות על תכנית זו.
ב.	
ג.	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע 5.1

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%)	אחוזי כוללים בניה (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
צידו- צידו- שמאלי	צידו- צידו- ימני	קדמי	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות					מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				מספר קומות
4	3	3	3	1	3 או 3 על עמודים	12.00	6	44.0	161.0	967.61	60.10	120.20	120.20	601	1	מגורים / מסחריות א'

קווי בנין (מטר)				מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				מס' תא שטח	ייעוד	
אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מנותח	לכניס הקובע	מעל לכניסה הקובעות					סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות			עיקרי
3 ראו לפי התשרי ט	3 ראו לפי התשרי ט	1 ראו לפי התשרי ט	2 ראו לפי התשרי ט	3 או 3 על עמודים	1	12.00	6	55.0	147.68	887.61	60.10	120.20	80.20	627.11	601	1	מגורים ב'
										13.32	80.00	----	----	40.00	40.00		חזית מסחרית

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.
6.4	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 /או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. - תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו. 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: ה. מי נגר עילי: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. ו. גינון: ז. פסולת בנין: שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 30% ללא החניות, בינוי ומיסעות. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 116(ג) לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970.

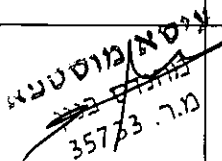
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26/07/08			034439208	סעיד צאלח טהה	מגיש התוכנית
26/07/08			034439208	סעיד צאלח טהה	יזם בפועל
26/07/08			034439208	סעיד צאלח טהה	בעלי עניין בקרקע
26/07/08			55788616	מהנדס מוסטפא עיסא	עורך התכנית

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: ועדה מקומית ראש העין		
		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?	✓	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה 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 וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
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-זהה	✓	
	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 ⁽⁴⁾	✓	
	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 – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה סרסור ממדוח, מס' תעודת זהות 55788616,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ק/מק/3842 ששמה תכנית לקביעת קוי בנין לבניה מוצעת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון והנדסה מספר רשיון 35733.
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

תאריך

26/07/2008

עמוד 16 מתוך 17

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ק/מק/3482

(בעת המדידה המקורית)

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

~~מזהר עיסא
מוסמך
809-8871446
חתימה~~

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 12/3/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מזהר עיסא
מוסמך
809-8871446
חתימה~~

809
מספר רשיון

מזהר עיסא
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.