

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

3443/ק

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
26-07-2009  
ת.ק.ב.ל

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' ק/מק/3443
שם תוכנית: תכנית לאישור מצב קיים

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" אישור תוכנית מס' 3443/ק הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2009001 מיום 26.07.09</p> <p>יו"ר הועדה <i>[Signature]</i> אלי שמחון - יו"ר הועדה</p>	

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית להסדרת קווי בנין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז המרכז

## תכנית מס' ק/מק/3443

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	תכנית לאישור מצב קיים
1.2	שטח התכנית	1,187 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב
		<ul style="list-style-type: none"> <li>מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>
	מספר מהדורה	מהדורה 2 בשלב מתן תוקף
	תאריך עדכון	31/01/2009
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
		<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית מפורטת</li> </ul>
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>ועדה מקומית</li> </ul>
	אופי התכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם
- 669/575 קואורדינטה מערב מזרח – Y
- 193/300 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום כפר קאסם – שכונה צפונית
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מועצה מקומית כפר קאסם
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב כפר קאסם שכונה רחוב מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8871	• מוסדר	• חלק מהגוש		34

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
ק/3000/1	34/1

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/2003	5172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/3000 ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/3000/1

### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתכנית	מספר תכנית מופקדת
		לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
		• התוספת אינה חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
		• התוספת אינה חלה.	התוספת השניה לעניין סביבה חופית
		• התוספת אינה חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים

### 1.6.4 ערר על התכנית

תאריך האישור	אישור ועדת הערר	שם ועדת הערר
לא רלוונטי		ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.
לא רלוונטי		ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.
לא רלוונטי		ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב		17		06/05/2006	אד' סרסור ממדוח		
תשריט התכנית	• מחייב	1:250		1	02/05/2006	אד' סרסור ממדוח		

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 מוגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
מוגיש התכנית	בהאן אבן ברדי	029806924		כפר קאסם	כתובת	050-5495732		

## 1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
יזם בפועל	בהאן אבן ברדי	029806924		כפר קאסם	כתובת	050-5495732		

## 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	מקצוע / תואר	בעלים
				תל אביב				מינהל מקרקעי ישראל		

## 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	מחנסי
	03-9071570	050-7735969	03-9379607	כפר קאסם		103029	056967672	ממרח סרטור	אדריכל	• מחנסי
				כפר קאסם		708		מוחמד בדיך	מודד מוסך	• 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

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**

- אשרור מצב קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת קוי בנין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים ללא שינוי בסכך כל אחוזי בניה כפי שנקבע בת.ב.ע. ק/3000/1 לפי סעיף 62 א(א)4 לחוק

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.187	שטח התכנית – דונם

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

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
		מגורים ב'
		2,1



**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים ב'**

**4.1.1 שימושים**

א. דירות למגורים  
ב. שטחי שירות

**4.1.2 הוראות**

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

מס' יחיד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת					מעל לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת				
										שטח	עיקרי	שטח				עיקרי
4	3	3	3, 4	1	12.00	6	44.0	161.0	1911	120	237	237	1317	1187	34/1	מגורים

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה**

מס' יחיד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לבנייה הקובעת					מעל לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת				
										שטח	עיקרי	שטח				עיקרי
אחורי	3	3	1	3	14.00	3	44.00	161.00	1106	70	137	137	762	687	1	מגורים ב'
אחורי	3	3	1	3	14.00	3	44.00	161.00	805	50	100	100	555	500	2	מגורים ב'

**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 לבור/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.
- 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.

**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 ומים עיליים ותחתיים.

**ד. תברואה:**

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

**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 – מיד לאחר אישור התכנית.

**8.0 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31/01/2009	(חתימה)		029806924	נבהאן אבן בררי	מגיש התכנית
31/01/2009	(חתימה)		029806924	נבהאן אבן בררי	יזם בפועל
31/01/2009	(חתימה)			מ.מ.י.	בעלי עניין בקרקע
31/01/2009 20/10/2009	(חתימה)		056967672	אד' ממדוח סרסור	עורך התכנית

סוכנות מנדטורי-ר"מ מודאום  
 מ.ר. ת"ת 15667  
 ת"ת 1517 במ"ר תלמיט 69940

## 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: 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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		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) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"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 <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 בתשריט 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".

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ק/מק/3443 ששמה תכנית לאישור מצב קיים (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 מומחיתו 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 מומדוח  
אדריכל ציבורי  
ת.ד. 49940  
חתימה

20/10/2009  
תאריך



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

מספר התוכנית: ק/מק/3443

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19.3.01 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

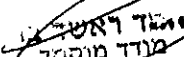
  
 מודד ראשי  
 רשות נכמ"ר  
 כפר סבא

708  
 מספר רשיון

בדיר מוחמד  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1.3.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 מודד מוסמך  
 רשיון מס 708  
 כפר סבא  
 חתימה

708  
 מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת החקצאה 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.