

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הודעה המקומית לתכנון ובניה "קטס"
29-11-2011

משרד הפנים
מחוז מרכז
04.01.2012
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/3534

שם תוכנית: שינוי הוראות זכויות בניה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>31.12.11</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>24.01.2012 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קטס" 3534 תכנית מפורטת מס' ק/3534 28.11.11 ביום 201004 בישיבה מס' 201004 הוולט לחמלע בפני המחוזית להפקיד התוכנית יו"ר הועדה מנהל הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה הוספת קומה שלישית ושינוי בקוי בנין הקבועים בתכנית החלה על המקום במטרה לתוספת יחיד בנוסף לשתי יחיד קיימות על החלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי הוראות חכיות בניה	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית ק/3534	
1.2	שטח התוכנית	0.520 ד'	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • שלב מספר מהדורה בשלב 1 תאריך עדכון המהדורה 28/11/2011 	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • לפי סעיף בחוק • היתרים או הרשאות • סוג איחוד וחלוקה • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 	יפורסם ברשומות
		<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. • לא 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	197/100
		קואורדינטה Y	670/825
1.5.2	תיאור מקום	שכונה מערבית	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ. כפר ברא
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	פתח תקוה
		יישוב	כפר ברא
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה רחוב מספר בית	מערבית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8889	• מוסדר	• חלק מהגוש	47	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13/08/1989	3687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1000 ממשיכות לחול.	• שינוי	אפ/1000
25/05/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	• כפיפות	תמא/2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אד' סרסור ממדוח	28/11/2011		14 עמודים בנוסף ל- נספח "א" - לוח זכויות לתכנית אפ/1000		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אד' סרסור ממדוח	28/11/2011	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
						1:250	• מנחה	תכנית חניה כחלק מתשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים 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(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-6822200		כפר ברא מיקוד 45863				055785257	עאזי עזאם מוחמד	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	עאזי עזאם מוחמד	מקצוע / תואר
	052-6822200		כפר ברא מיקוד 45863				055785257			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עאזי עזאם מוחמד	חוכר בעלים
	052-6822200		כפר ברא מיקוד 45863			055785257				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Mamduh_s@wall.a.com	050-7202539	03-9379607	כפר קאסם 48810			103029	056967672		ממזרח סרסור	אדריכל
	052-2758312		כפר ברא מיקוד 45863			884	50931781		ראד עאטי	מהנדס גאודיט ומודד

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**

שינוי הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת 260 מ"ר שטח עיקרי זכויות בניה למגורים.
- תוספת יח"ד אחת סה"כ 3 יח"ד.
- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- שינוי התכסית ל- 46%.
- קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.520

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	572		260 +	312	מ"ר	מגורים ב'
	3		1 +	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד מגורים ב'
			47	

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

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד		מ"ר	מגורים ב' 1	
100	520	מגורים ב'	100	520		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	דירות מגורים
ב.	שטחי שירות וחניה
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	לפי תכנית מאושרת אפ/1000
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי תשריט	קווי בנין (מטר)		קדמי ימני • צידי-שמאלי • צידי-ימני •	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים ב'	
	צידי-שמאלי •	צידי-ימני •		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרת				עיקרי שרת
3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	5 או לפי תשריט	1	3 קומות בנוסף לעלית גג בתנאים להוראות תכנית 1000/א	12	3	161	838	130	--	136	572	520	47

* קווי בנין צידיים לבניה חדשה יהיו 3.0 מ'.

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 למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצורת 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 ו/או אל מי תהום.
 - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.
 - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.
 - טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
- ב. איכות הסביבה:**
- כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
- ג. פיתוח המגרש:**
- 20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמחיה.
- ד. ניקוז:**
- תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות אי"1.
הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.
- ה. מערכות ביוב:**
- מערכות ביוב בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.
טרם מתן היתר בנייה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא.
- ו. תברואה:**
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.
- ז. פסולת בניין:**
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התשי"ל 1970.

6.4 הוראות בנושא עתיקות

1. על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח, 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. יהיה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאתר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מורכו.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

- במידה ובמגרש קיימים עצים בוגרים:
1. בעת מתן ההיתר יסומנו עצים אלו בהיתר
 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים אלו.
 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 4. במידה ויש צורך להעתיק עצים אלו יש לתאם את ההעתיקה מול הועדה המקומית ופקיד היערות כתנאי להיתר בניה.

6.6 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 47 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 12 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.7 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.8 תנאים להיתר בנייה

- היתר בנייה יינתן רק לאחר פיתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 28/11/2011	חתימה: <i>Ucoy. Ofir</i>	שם: עאזי עצאם מוחמד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 055785257		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 28/11/2011	חתימה: <i>Ucoy. Ofir</i>	שם: עאזי עצאם מוחמד	יזם בפועל
מספר תאגיד: 055785257		תאגיד:	

תאריך: 28/11/2011	חתימה: <i>Ucoy. Ofir</i>	שם: עאזי עצאם מוחמד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 055785257		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.מ.י.	

תאריך: 28/11/2011	חתימה: <i>Ucoy. Ofir</i>	שם: אד' ממדוח סרסור	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 056967672		תאגיד:	

עוד ממדוח ד"ר מהנדס
אדו"כר בנין והתכנון ע"מ
מ.י. 1035019
האס"מ 49940

