

401942

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"

06-08-2012

<b>הוראות התוכנית</b>	
תוכנית מס' ק/3535	משרד הפנים מחוז מרכז
שם תוכנית: שינוי הוראות וזכויות בניה	12.08.2012
	נתקבל תיק מס' 06: מרכז

מרחב תכנון מקומי: קסם  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p><b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</b> <b>הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</b></p> <p>תכנית מפורטת מס' <u>3535/ק</u> בישיבה מס' <u>2010004</u> כיום <u>28.07.10</u> הוחלט לתמליץ בפני המחוזית להפקיד התוכנית</p> <p>מנהלס הועדה</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית החליטה ביום <u>29/11/10</u> <u>30.4.12</u> על <u>29108</u> לאשר את התכנית</p>
<p>סיגל לחמני: יו"ר הועדה מאגיד: בדיר: מהנדס הועדה</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: <u>2-12-2012</u></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>
<p>רות יוסף: הממונה על מחוז המרכז ויו"ר הועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה אישור קוי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים. התכנית מציעה להוסיף קומה שלישית עם עליית גג. הבניין הקיים כולל 2 יחידות דיור והתכנית מציעה להגדיל מספר יחידות הדיור לשלוש יחידות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שינוי הוראות זכויות בניה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

ק/3535

מספר התוכנית

0.496 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

30/07/2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

יפורסם  
ברשומות

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי קסם

קואורדינטה X 197/075  
קואורדינטה Y 670/875

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות** רשות מקומית מ.מ. כפר ברא

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב

כפר ברא  
מערבית  
לי"ר  
לי"ר  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8889	• מוסדר	• חלק מהגוש	30	--

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	

**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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' סרסור ממדוח	30/07/2012		13 עמודים בנוסף ל- - נספח "א" - לוח זכויות לתכנית אפ/1000 - רשימת תיוג ותצהירים		• מחייב	הוראות התוכנית
		אד' סרסור ממדוח	30/07/2012	1		1:250	• מחייב • מנחה	תשריט התוכנית 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 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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	עאצי מחמוד עבדאלעזיז	055787030				כפר ברא					

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עאצי מחמוד עבדאלעזיז	055787030				כפר ברא				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	עאצי מחמוד עבדאלעזיז	055787030			כפר ברא					• חוכר
										• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מדוח סרסור	056967672	103029			כפר קאסם	03-9379607	050-7202539		Mamduh_s@walla.com
	ריאד עאסי		884			כפר ברא	03-9388813	052-2758312		

**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
לי"ר	לי"ר

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 235 מ"ר שטח עיקרי זכויות בניה למגורים.
- תוספת יח"ד אחד סה"כ 3 יח"ד.
- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- שינוי התכסית ל- 55%.
- קביעת הוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.496

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	560		235 +	324	מ"ר	מגורים
	3		1 +	2	מס' יח"ד	



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	30	

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 מגורים
ב.	שטחי שירות ושטחי חניה
ג.	בהתאם לתכנית המאושרת אפ/1000
4.1.2	הוראות
א.	בהתאם להנחיות אדריכליות בתכנית אפ/1000
ב.	
ג.	

## 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח הכניסה		מס' קו	קווי בניה (מטר)		
			מעל הקובעת	מתחת הקובעת	מ"ר	מ"ר						צדדי-ימני	צדדי-שמאלי		אחורי		
																עיקרי	שירות
מגורים ב'	30	496	560	90	---	150	800	161	55	3	12	3 : + עליית גג	1	4 ו/או לפי התשריט	3 ו/או לפי התשריט	3 ו/או לפי התשריט	4 ו/או לפי קו מוצע בתשריט

\* קו בניה 0 בקומת קרקע לבניה קיימת בלבד ללא פתחים.

**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 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.
  - טופס גמר יינתן /או שימוש יותרו רק לאחר בצוע 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. מערכות ביוב:**
- במידה ויתווספו מערכות ביוב, הם יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.
- ה. תברואה:**
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.
- ו. פסולת בניין:**
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"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. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית 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 לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מורכז.

**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 ההעתקה 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 30 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).

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: עאצי מחמוד עבדלאעזיז	חתימה:	תאריך: 30/07/2012
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 055787030

יזם בפועל	שם: עאצי מחמוד עבדלאעזיז	חתימה:	תאריך: 30/07/2012
	תאגיד:		מספר תאגיד: 055787030

בעל עניין בקרקע	שם: עאצי מחמוד עבדלאעזיז	חתימה:	תאריך: 30/07/2012
	תאגיד:		מספר תאגיד: 055787030
	שם: מ.מ.י.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: סרסור ממדוח	חתימה:	תאריך: 30/07/2012
	תאגיד:		מספר תאגיד: 056967672

חתימה: סרסור ממדוח  
 תאריך: 30/07/2012  
 מספר תאגיד: 056967672  
 כתובת: מ.ג. כפ"ר, מאסט 9940

נספח 15 = טבלת נתונים כלכליים - 1000

15. לוח האזורים והוראות בניה

הערות	8			7	6	5		4	3	2	1
	קווי בנין מנימאליים			מס. יח"ד למגרש	מס. קומות מכס.	% בניה מכסימאלית		חזית מגרש מינימאלית	שטח מגרש מיני. (מ"ר)	צבע בתשריט	האזור
	חזית	צד	אחור			סה"כ לכל הקומות	לקומה				
1. תותר הקמת מבני עזר בקונטור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליח"ד. 2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תותר בקווי בניה חזית 1.5, צד 0, או בקווי הבניה המותרים. 3. תותר בניה עליה גג ומבנה כולל מדרגות כשטח עד 23 מ"ר ליח"ד. 4. תותר בנית מרתף בקונטור הבניה. 5. מירווח מינימאלי בין בנינים במגרש אחד: 6 מ' או 0 בהסכמת השכר.	5	4	6	1	קוטג'	45	ק.ק. 25 ק.א. 20	16	400	כחום	מגורים א' (4)
בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימת לפי הקיים				2	קוטג' או 2	50	25	24	600		
בניה ללא קומת עמודים יותרו מבני עזר לפי אזורי מגורים א' ו:ב. בניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן 1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת עמודים כשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות. 2. יותרו עליות לגג ומבנה כולל מדרגות כשטח עד 23 מ"ר ליח"ד. 3. תותר בנית מרתף בקונטור הבניה. 4. מירווח מינימאלי בין בנינים במגרש אחד: 6 מ' או 0 בהסכמת השכר.	5	3	6				ק.ק. 35 ק.א. 25	16 או לפי הקיים	בחלק מבונה לפי הקיים - ולפחות 250 בחלק בלתי מבונה 500	חכלת	מגורים ב' (4)
בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימת לפי הקיים					2 ע"ע	60%	30%	16 או לפי הקיים	390	חכלת מוחתם חכלת	מגורים ב' 1 (4)
בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימת לפי הקיים	5	3	5	1 לקומה	3 או 3 ע"ע	90%	30%	18 או לפי הקיים	400	צהוב	מגורים ג' (4)
בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימת לפי הקיים				2 לקומה		105%	35%	20 או לפי הקיים	650		
בבניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן: 1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת העמודים כשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות.	5	3	6	3	3 או 3 ע"ע	105	35	18	500	צהב עם פסים כתומים	מגורים ג' (4)