

1965 משרד הפנים
 מחוז מרכז
 07.08.2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

הוראות התוכנית
 נתקבל
 תיק מס'

תוכנית מס' ק/3490

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה ושתי יח"ד

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 06-08-2013
 ת.ד. 101

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" תכנית מפורטת מס' 3490/ק 31.08.2013 ביועץ מנהל הועדה המקומית לתכנון ובניה להפקיד התוכנית מנהל הועדה</p>	
סיגל לחמני - יו"ר הועדה מאגיד בדיר - מהנדס הועדה	

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המקומית החלטיה ביום: 11.09.2013 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>רות יוסף - הממונה על מחוז המרכז משרד הפנים המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה אישור קוי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.
בנוסף מבוקש לאשר קומה שלישית הכוללת יחידת דיור נוספת. סה"כ על המגרש יהיו 3 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
תוספת זכויות בניה ושתי יח"ד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
ק/3490	מספר התוכנית		
0.528 דונם		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
05/08/2013	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	197/725
		קואורדינטה Y	671/050
1.5.2	תיאור מקום	כפר ברא, צפון מזרח	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כפר ברא
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר ברא
		שכונה	צפון מזרח
		רחוב	
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8893	• מוסדר	• חלק מהגוש		9, 8

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 קודמות שלא נרשמו כחלקות
--

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/1005	123

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/1990	3828	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1005 ממשיכות לחול.	• שינוי	אפ/1005 ✓
16/07/1998	4663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/מק/1005/א ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/מק/1005/א ✓
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
	ועדה מחוזית	מהנדס עסאף ריאן	05/05/2013		13 עמודים בנוסף ל- - נספח "א" - לוח זכויות לתכנית אפ/1005 - נספח "ב" - לוח זכויות לתכנית ק/מק/1005/א		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מהנדס עסאף ריאן	05/05/2013	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מהנדס עסאף ריאן	05/05/2013			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 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 (*)
	חאלד עותמאן עאסי	057595910				כפר ברא מיקוד 45863		050-5378902			

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
	חאלד עותמאן עאסי	057595910				כפר ברא מיקוד 45863		050-5378902		

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
• בעלים		חאלד עותמאן עאסי	057595910			כפר ברא מיקוד 45863		050-5378902		

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
• עורך ראשי	מהנדס	עסאף ריאן	027539303	103344			ת"ד 444 כפר ברא מיקוד 45863	03-9030253	050-7564024		Rayyan007@walla.com
• מודד	מהנדס גאודיט ומודד	ריאד עאסי		884			כפר ברא מיקוד 45863		052-2758312	03-9021104	

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

תוספת זכויות בניה ושתי יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת קוי בנין ואחוזי בניה למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.
- ב. תוספת קומה סה"כ 3 קומות.
- ג. תוספת 2 יח"ד סה"כ 3 יח"ד.
- ד. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.528

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		590.00	+ 329.40	260.60	מ"ר	מגורים ב'
		3	+ 2	1	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	123	123

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 וחניה
	ג.
	4.1.2 הוראות
	א. לפי תכנית מאושרת ק/מק/1005/א
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע לפי תכנית ק/3490

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
4 או לפח תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	5 או לפי תשריט	1	3	12	48	3	140	736	50 כקומת מרתף	--	96	590	528	123	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 למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת 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 מזוהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.
- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.
- תנאי למתן טופס גמר תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים
- טופס גמר יינתן ו/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. יש לשמור על 20% לפחות משטח המגרש פנוי מכל בניה לניקוז מי הנגר העילי.

ד. תברואה:

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

ה. מי נגר עילי:

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.

1. גינון: שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 30% ללא החניות, בינוי ומיסעות.

2. פסולת בנין: 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 התש"ל 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל 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 התש"ל 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 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 לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מורכב.

6.5 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

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).

7. הוראות נוספות

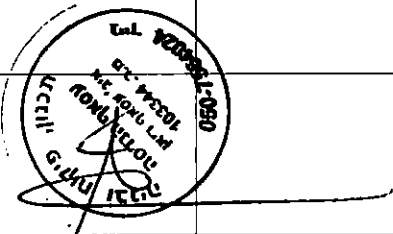
7.1 שלבי ביצוע

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	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
05/08/13	ח/ל		057595910	חאלד עותמאן עאסי	מגיש התוכנית
05/08/13	ח/ל		057595910	חאלד עותמאן עאסי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
05/08/13	ח/ל		057595910	חאלד עותמאן עאסי	בעלי עניין בקרקע
05/08/13			027539303	עסאף ריאן	עורך התכנית

נספח א' - לוח זמנים ג'רמי ג'רמי א/ס/1005

1. לוח הזמנים

9	8			7	6	5		4	3	2	1
	הערות	קווי בנין מיני	קווי בנין מיני			מס. יחיד למגרש	מס. הקומות				
1. תוחר הקמת מבני עזר בקונשור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליחיד	6	4	5	1	קוטג'	45	ק.ק. 25	לפי	400	כתום	מגורים א'
				2	קוטג' או 2	23 + 50 בעלית גג	ק.א. 20	החשריט	600		
2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תוחר בקווי בניה חזית 1.5 וצד 0. או בקווי בניה לפי טור 8	6	4	5	1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	45	ק.ק. 25 ק.א. 20	לפי החשריט	400	כתום ופס סגור	מגורים א' עם חזית מסחרית
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'											
לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית										חום מותחם חום	בניני צבור
לא תוחר כל כניה פרט לגנן, שכילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.										ירוק	שטח עבורי פתוח
תוחר בנית מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית										ירוק מותחם חום	אזור ספורט

נספח כ"ב - טווח כפול - ענפי תכנית ק/מ/ק/1005/14

מצב כוזב ק/כז/1005-14

19.3. בוח האזורים

9	8			7	6	5		4	3	2	1
	הערות	קווי בנין מיני	קווי בנין מיני			מס. יחיד למגרש	מס. הקומות				
1. תוחר הקמת מבני עזר בקונטרס הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליחיד	4	3	5	1	קוטג'	45	ק.ק. 25	לפי	400	כתום	מגורים
				2	קוטג' אר"ב	23 + בעלית גג	ק.א. 20				
2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תוחר בקווי בניה חזית 1.5 וצד 0.8 או בקווי בניה לפי טוד 8.	4	3	5	1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	45	ק.ק. 25	התשריט	400	כתום ופס סגור	מגורים א' עם חזית מסחרית
2				קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	23 + בעלית גג	ק.א. 20	מ"ר				
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'	4	3	5	לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית							
4. קוי בנין לבעלים קיימים עד לאורך 17.96 - יהיו בהתאם למצב הקיים וכל זוטפת בליה תהיה בהתאם להוראות יגלת				לא תוחר כל בניה פרט לגנור, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.							
				שטח צבורי פתוח							
				אזור ספורט							