

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"

29-04-2013

מחוז מרכז

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/3507

משרד הפנים
מחוז מרכז

שם תוכנית: אישור מצב קיים ותוספת קומה

30.04.2013

נתקבל
תיק מס'

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: קסם

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p>תכנית מפורטת מס' ק/3507 בישיבה מס' 2009001 היום 26.01.09 החלטת החלטה בפני המחוזית להפקיד הוועדה</p> <p>מנכ"ס הועדה</p>	
<p>סיגל לחמני-יו"ר הועדה מאגד בדרום קמחני-יו"ר הועדה, התשכ"ה-1965</p>	
<p>משרד הפנים - מחוז מרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: (108) 3507/ק 19.8.13 לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p>תאריך 25.6.13 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
<p>רות יוסף-הממונה על מחוז המרכז ויו"ר ועדה מחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה אישור מצב קיים. הגדלת אחוזי בניה ותוספת קומה כך שעל המגרש יהיו 3 קומות ועלית גג ו- 3 יחידות דיור במקום 2 יחידות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אישור מצב קיים ותוספת קומה
		מספר התוכנית	ק/3507
	1.2 שטח התוכנית		0.415 ד
	1.3 מהדורות	שלב	• מלוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	3
		תאריך עדכון המהדורה	27.4.2013
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	"קסם"
		קואורדינטה X	197,100
		קואורדינטה Y	670,850
1.5.2	תיאור מקום	במערב כפר ברא	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כפר ברא
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	כפר ברא

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8889	• מוסדר	• חלק מהגוש	44	

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1000/אפ	44

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
אפ/1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1000 ממשיכה לחול	3687	13.8.1989
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	25.5.1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		13+ לוח האזורים והוראות בניה של התכנית המאושרת אפ 1000\		15.4.2009	בדיר כמאל		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1	15.4.2009	בדיר כמאל		
תכנית חניה כחלק מתשריט התכנית	מנחה	1:250			15.4.2009	בדיר כמאל		

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)
	עאדל עסמאן עאצי	54443908				45863 כפר ברא		050-8694942			

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
	עאדל עסמאן עאצי	54443908				45863 כפר ברא		050-8694942		

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	עאדל עסמאן עאצי	54443908			45863 כפר ברא		050-8694942		

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	תואר שני הנדסה אזרחית-תואר שלישי תכנון ערים	כמאל בדיר	055787709	38934		כפר קאסם	039370403	0507954795		Kamal377@walla.com
• מודד	מודד מוסמך	ריאד עאסי	50931781	884		כפר ברא	039388813	052758312		

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 בנייה, תוספת יחידת דיור וקומה ושינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת אחוזי הבנייה הכוללים (עיקרי + שירות) מ-107% ל-145%
- קביעת 3 קומות+עליית גג.
- תוספת יחידת דיור, סה"כ 3 יחידות דיור.
- שינוי קווי בניין כמפורט בטבלת הזכויות של המצב המוצע שבתכנית זו.
- שינוי זכויות והוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.415
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	249	251+	500		
מגורים	מס יחיד	2	1+	3		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
מגורים ב	44	אתר עתיקות
		44

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.	מגורים
ב.	ובהתאם לשימושים בתכנית אפ/1000
4.1.2	הוראות
א.	לפי תכנית מאושרת מס אפ/ 1000 במידה ולא שונו בתכנית זו

5.0 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטח בניה במ"ר/ אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) לפי החלטת ועדה (**)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מזרחי	צפוני	דרומי	מערב ,		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב'	44	415	500	100	0	0	600	145	50	3	13	+3 עלית גג	0	לפי המסו מן בתשר יט	לפי קווי בנין המסו מנים בתשר יט	3.0	(*)	

(*) קו בנין 0 למחסן בקומת קרקע בלבד, כל תוספת בנייה מעל לקומת קרקע ובניה חדשה יעמדו בקווי בנין של 3.0 מ' לכיוון המגורים.
 (**) לענין קו בנין דרומי ומערבי - לוח הזכויות בהוראות גובר על המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.2 מקומות חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.

6.3 הוראות כלליות

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.

- 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 ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

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.

20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמיחה.

ב. איכות הסביבה:

ג. פיתוח המגרש:

ד. ניקוז:

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ה. מערכות ביוב:

במידה ויתווספו מערכת ביוב, הם יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.

ו. תברואה:

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

ז. 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 בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתוספו 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 מורכז.

6.5. 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 ישראלי 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 לייעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספת שהוענקו בתא שטח 44 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 ישראלי 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).

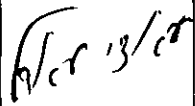
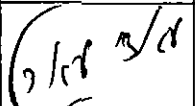
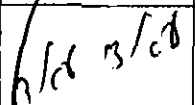
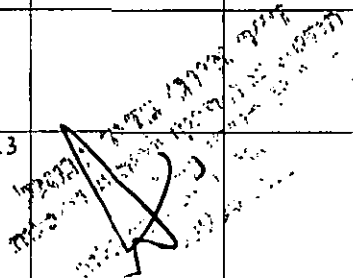
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
27.4.2013			54443908	עאדל עסמאן עאצי	
27.4.201			54443908	עאדל עסמאן עאצי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
27.4.2013			54443908	עאדל עסמאן עאצי	בעלי עניין בקרקע
27.4.2013			055787709	ד"ר כמאל בדיר	עורך התכנית

27/4/2013

עמוד 13 מתוך 13

1000/100

למכירה

15. כוון האזורים והוראות יבנה

1	2	3	4	5		6	7	8			9
האזור	צבע בתשריט	שטח מגרש מיני. (מ"ר)	חזית מגרש מינימאלית	% בניה מכסימלית		מס. קומות מכס.	מס. יח"ד למגרש	חזית	צד	אחור	הערות
מגורים א' (4)	כתום	400	16	ק.ק. 25 ק.א. 20	45	קוטג' 1	1	5	4	6	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 בנית עליה גג ומבנה כולל מדרגות בשטח עד 23 מ"ר ליח"ד. 4. תותר בנית מרתף בקונטור הבניה. 5. מירווח מינימאלי בין בנינים במגרש אחד: 6 מ' או 0 בהסכמת השכן.
מגורים ב' (4)	תכלת	כחלק מבונה לפי הקיים - ולפחות 250 כחלק בלתי מבונה 500	לפי הקיים	ק.ק. 35 ק.א. 25	50%	2		5	3	6	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימת לפי הקיים
מגורים ב' 1 (4)	תכלת מותחת תכלת	390	16 או לפי הקיים	30%	60%	2 ע"ע	בבניה קיימת לפי הקיים	5	3	4	- בבניה ללא קומת עמודים יותרו מבני עזר לפי אזורי מגורים א' ו:ב. - בבניה על קונת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן 1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת עמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות. 2. יותרו עליות לגג ומבנה כולל מדרגות בשטח עד 23 מ"ר ליח"ד. 3. תותר בנית מרתף בקונטור הבניה. 4. מירווח מינימאלי בין בנינים במגרש אחד: 6 מ' או 0 בהסכמת השכן.
מגורים ג' (4)	צהוב	400 650	18 או לפי הקיים 20 או לפי הקיים	30% 35%	90% 105%	3 או 3 ע"ע 2 לקומה	1 לקומה 2 לקומה	5 5	3 3	5 6	בבניה קיימת, ותוספות לבניה קיימת לפי הקיים
מגורים ג' (4)	צהב עם פסים כתומים	500	18	35	105	3 או 3 ע"ע	3	5	3	6	בבניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן: 1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת העמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות.