

4
12/16/13
16/10/13

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
1-1-226841-000
תכנית מס' ק/3559
חלוקת הועדה המחוזית/משנה מס':
אדריכלית/זמאלה פוסק
13/6/13
תאריך

מבא"ת 2006
2 ת"ק
10

חוק התכנון והבניה, תשס"ה-1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
04-06-2013
נתקבל

משרד הפנים מחוז מרכז	10.06.2013	הוראות התוכנית
נתקבל		
תיק מס		תוכנית מס' ק/3559

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה, יחידת דיור וקומה

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"</p> <p>תכנית מפורטת מס' ק/3559 בימי-המש. 20.6.13 חוזר על להמליץ בפני המחוזית להפקיד התוכנית</p> <p>מנהל הועדה מנהל תכנון</p>	
<p>סיגל לחמני - יו"ר הועדה מאגיד בדיר - מהנדס הועדה</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית לתכנון ובניה ק/3559-20.6.13 (108) 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>20.6.13 תאריך יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>רות יוסף - הממונה על מחוז המרכז יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בהתאם להוראות אפ/1005 מותר לבנות על המגרש 2 קומות עם שתי יחידות דיור וקומת מרתף. התכנית עניינה תוספת קומה שלישית ויח"ד נוספת לשתי יח"ד שהתכנית המאושרת מתירה על המגרש. סה"כ מדובר בתוספת 237 מ"ר כשטח עיקרי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה, יחידת דיור וקומה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
3559/ק	מספר התוכנית			
0.600 ד'		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
29/05/2013	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• לא רלוונטי	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
קואורדינטה Y
197/775
670/750

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית

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

התייחסות לתחום הרשות
נפה• חלק מתחום הרשות
פנת תקוה
כפר ברא

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ימורסם
ברשומותיישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8893	• מוסדר	• חלק מהגוש		14
8892	• מוסדר	• חלק מהגוש		38,5

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
1005/אפ	65

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1005/אפ	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1005 ממשיכות לחול.	3828	27/12/1990
ק/מק/1005/א	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/מק/1005/א ממשיכות לחול.	4663	16/07/1998
תמא/2/4	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25/05/1997

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 ממדורח	04/06/2012		14 עמודים בנוסף ל- לוח האזורים מתכנית אפ/1005 לוח האזורים מתכנית ק/מק/1005/א		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אד' סרסור ממדורח	04/06/2012	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 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 מקומית	רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
					ת"ד 308 כפר ברא 45863	מס' תאגיד	רשות מקומית			066380973	שאדי זיאד עאצי	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
				ת"ד 308 כפר ברא 45863	מס' תאגיד	רשות מקומית			066380973	שאדי זיאד עאצי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
				ת"ד 308 כפר ברא 45863	מס' תאגיד	רשות מקומית		066380973	066380973	שאדי זיאד עאצי	
				ת"ד 308 כפר ברא 45863				058173790	לטופה פארס עאצי		בעלים
											בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	שם פרטי / תואר
Mamduh_s@wall a.com	03-9021104	052-2758312	03-9379607	כפר ברא מיקוד 45863	מס' תאגיד	רשות מקומית	884	50931781	ריאד עאסי	ריאד עאסי	מהנדס גאודיט ומודד
				כפר קאסם 48810	מס' תאגיד	רשות מקומית	103029	056967672	ממרוח סרטור	ממרוח סרטור	אדריכל
											עורך ראשי

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 שטחי בניה, יחידת דיור וקומה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת קומה, סה"כ 3 קומות ועליית גג בנוסף לקומת מרתף.
2. תוספת 1 יח"ד, סה"כ 3 יח"ד.
3. תוספת 237 מ"ר שטח עיקרי ו- 80 מ"ר שטחי שירות.
4. שינוי זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.600
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	560		237 +	323	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	יעוד מגורים ב'
		65	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	600	100	600

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/1005 במידה ולא שונו ע"י תכנית זו.
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי- דרומי	צדדי- מזרחי	קווי בניה (מטר)		קדמי- מערבי	5	5	קדמי- צפוני	1	מתחת הקובעת	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר			מס' שטח תא	יעוד
		מתחת הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת													מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות		
3	3	5	5	5	5	5	3	1	3 קומות + עלית ג'	13	43	3	118	710	50 כקומת מרתף	100	560	600	65	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 מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או 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.
 - טופס גמר יינתן ו/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. ניקוז:**
- תובטח קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש או העברתם למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום, בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/4 לאזור רגישות א1.
- הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- ה. ביוב:**
- מערכות הביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.
- 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 התש"ל 1970.

6.4 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק 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).

6.5 תנאים להיתר בנייה

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

6.6 הריסות

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הריסת הגדרות והמסלעה המסומנים להריסה בתחום התכנית.

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

תאריך: 29/05/2013	חתימה:	שם: שאדי זיאד עאצי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 066380973		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 29/05/2013	חתימה:	שם: שאדי זיאד עאצי	יזם בפועל
מספר תאגיד: 066380973		תאגיד:	

תאריך: 29/05/2013	חתימה:	שם: שאדי זיאד עאצי	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 066380973		תאגיד:	
תאריך: 29/05/2013	חתימה:	שם: לטיפה פארס עאצי	
מספר תאגיד: 058173790		תאגיד:	

תאריך: 29/05/2013	חתימה:	שם: סרסור ממדוח	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 056967672		תאגיד:	

זמן האוברים

1005/א/כ

9	8		7	6	5		4	3	2	1	
הערות	קבוצת בנין מיני		מס. יחיד למגרש	מס. הקומות	קומות		חזית מגרש מיני	שטח מגרש מיני	צבע בתשרים	האזור	
	אחור	צד			הקומות	קומות					
1. חותר הקמת מבני עזר בקונסור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליחיד 2. סככה לרכב עד 18 מ"ר 3. חותר בקורי בניה חזית 4. 1.5. רצף 0. או בקורי בניה לפי סדר 8. 5. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ"ר	6	4	1	קוטג' קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	45 23 + מ"ר	25	לפי התשרים	400	כתום	מגורים	
			2	קוטג' או 2	45 23 + מ"ר	25	התשרים	600		א'	
		6	4	1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	45 23 + מ"ר	25	לפי התשרים	400	כתום ופס סגור	מגורים עם חזית מסחרית
											בנין צבור
											שטח צבורי פתוח
											אזור ספורט

מפכ קוצ'ע ק'ק' / 1005-100

9	8	7	6	5	4	3	2	1
הערות	מנוי בנין מיני אחור	מס. יחיד למגרש	מס. הקומות	בנייה מס. קומות	חזית מגרש מיני	שטח מגרש מיני	צבע בשריט	האזור
1. תותר הקמת מבני עדר באונסור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר לחי"ד	4	1	קוטג' 45	25 ק.ק.	לפי	400	כתום	מגורים
2. סככה לרכב עד 8 מ"ר תותר בקונדל בניה חזית 1.5 נמד. או ביוני	3	2	קוטג' או 2	20 ק.ק.	תשריט	500		'א'
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'	4	1	קוטג' אח 45	25 ק.ק.	לפי	400	כתום	מגורים
4. קוי גזק לבעל קיסע עד לאורך 1.96 יחיו בהתאם לסיפוק הקיס וכל חוספן בעת חיות בהקצב להוציא זבל לר.	3	1	קומה אחת עד קומה מסתהית	20 ק.ק.	תשריט	400	כתום רפס סגור	מגורים 'א' עס חזיה מסתהית
	לפי הבניה בנוי באשור הועדה המקומית							
	לא תותר כל בניה פרט לגנון. שבילים. מדרכות. גדרות. ומשחקים וסככות על.							
	תותר בניה מבנים ומתקנים לספורט לפי חכניה בנוי באשור הועדה המקומית							