

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/ 3555

שם תוכנית: שינוי בהוראות ובזכויות הבניה

30-12-2013  
משרד הפנים

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
31.12.2013  
נתקבל  
תיק מס'

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

מתן תוקף      הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
תכנית מפורטת מס' ק/ 3555  
כיסוי מס' 201003 - מיום 25.05.11  
הודעת החליטת בני המחוזה  
להפקיד התוכנית  
מנהל היעדה

סיגל לחמני: יו"ר הועדה  
בדיר מאגיד: מהנדס/מזכיר הועדה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
(2108) (ק/ 3555) 20.11.13  
לנושא: אזור הונגריה  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
22-01-2014  
יו"ר הוועדה המחוזית

רות יוסף: הממונה על המחוז  
יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית עניינה אישור המבנה הקיים לפי המצב הקיים כולל אישור קווי בנין .  
התוכנית עניינה הגדלת שטחי הבניה בשטחים עיקריים ב 216 מ"ר ושטח שירות ב 100 מ"ר  
והגדלת מספר יחידות הדיור מיחידה אחת מעל לקומת מרתף למגרש לשתי יחידות דיור למגרש  
מעל לקומת מרתף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי בהוראות ובזכויות הבנייה.	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	3555/ק		
1.2	שטח התוכנית	0.447 ד'		
1.3	מהדורות	שלב	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	
	מספר מהדורה בשלב	1		
	תאריך עדכון המהדורה	26/12/2013		
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• לפי סעיף בחוק</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	יפורסם ברשומות
		ללא איחוד וחלוקה.		
		לא		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	197700
		קואורדינטה Y	670950
1.5.2	תיאור מקום	מזרחית לכפר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כפר ברא
		התייחסות לתחום הרשות	• כל תחום הרשות
		נפה	פתח- תקוה
		יישוב	כפר ברא
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	מזרחית
		רחוב	
		מספר בית	

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8893	• מוסדר	• חלק מהגוש		44, 11, 10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1005/אפ	107

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.5.1997	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 —
27/12/1990	3828	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית אפ/1005 ממשיכות לחול.	• שינוי	אפ/1005 —
16/07/1998	4663	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית א/מק/1005 ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/מק/1005/א —

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ריאן עסאף	26/12/2013		15 + נספח א' לוח זכויות לפי תוכנית אפ/1005 + נספח ב' לוח זכויות לפי תוכנית ק/מק/1005/א		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ריאן עסאף	26/12/2013	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ריאן עסאף	26/12/2013				מנחה	תוכנית חנייה (חלק מתשריט התוכנית)
	ועדה מחוזית	ריאן עסאף	26/12/2013	1		1: 250 1: 50	מנחה	תכנית בינוי וחנייה

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)
	ריאן אברהמים עבדאלכרים					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
	ריאן אברהמים עבדאלכרים					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
בעלים	ריאן אברהמים עבדאלכרים				כפר ברא				

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• אדריכל	מהנדס	027539303	103344	כפר ברא.	ת.ד. 444		050-7564024		Assaf1750@walla.com
• מודד	ריאד עאסי	50931781	844	כפר ברא			052-2758312		

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בהוראות ובזכויות הבנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- אישור קווי בנין למבנה הקיים .
- תוספת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות .
- תוספת יחידת דיור .
- הגדלת התכסית ל 45 % .
- קביעת הוראות בנייה .



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		440	216 +	224	מ"ר	מגורים ב'
		2	1 +	1	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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			107	107	מגורים ב

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	447	מגורים ב'		100	447	מגורים א

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>.א.</b>	מגורים.
<b>.ב.</b>	שטחי שירות ומקומות חנייה
<b>.ג.</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראת</b>
<b>.א.</b>	
<b>.ב.</b>	
<b>.ג.</b>	

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחוזי אחוזה כוללי (%)	אחוזי אחוזה מגורית (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		אחורי
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				קדמי	צידו- ימני	צידו- שמאלי								
		עיקרי	שרות	עיקרי (מרתף)	שרות													
מגורים ב'	107	340	60	100	90	447	2	5	3	3	132	132	45	2	12	2	1	3 או לפי תשריט

**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 ואו 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.

- 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 להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.

**ג. ניקוז:**

- יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

**ד. תברואה :**

- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

**ה. פסולת בניין:****6.4. הוראות בנושא עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 מורכז.

## 6.5 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).
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.

## 6.6 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup> יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
  - ב. 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.
  - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
  - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס\_107.
  - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

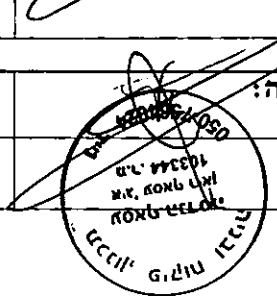
**8. חתימות**

תאריך: 26/12/2013	חתימה:	שם: ריאן אברהים עבדאלכרים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 26/12/2013	חתימה:	שם: ריאן עסאף	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 27539303		תאגיד:	

תאריך: 26/12/2013	חתימה:	שם: ריאן אברהים עבדאלכרים	יזם בפרעל
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 26/12/2013	חתימה:	שם: ריאן אברהים עבדאלכרים	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	



נספח 1005/1005  
 פיקוד המבחן והמבחן 1005/1005

לוח האזורים

9	8			7	6	5		4	3	2	1
הערות	קווי בנין מיני			מס. יח"ד למגרש	מס. הקומות	% בניה מכס. לקומה		חזית מגרש מיני	שטח מגרש מיני	צבע בתשריט	האזור
	אחור	צד	חזית			ס"כ לכל הקומות	ק.ק.				
1. תוחך הקמת מבני עזר בקונטור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליח"ד	6	4	5	1	קוטג' 1	45	25	לפי	400	כתום	מגורים
2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תוחך בקווי בניה חזית 1.5, וצד 0, או בקווי בניה לפי טור 8.				2	קוטג' או 2	23 + בעלית גג	20	התשריט	600		א'
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'	6	4	5	1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	45	25	לפי התשריט	400	כתום ופס סגול	מגורים א' עם חזית מסחרית
	לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית									חום מותחם חום	בניני צבור
	לא תותר כל בניה פרט לגגון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וספכות צל.									ירוק	שטח צבורי פתוח
	תותר בניה מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית									ירוק מותחם חום	אזור ספורט



נספח ב' אלג' זכרון ופיקולטור ק"מ"ב ק"מ"ב / ק"מ"ב / 1005/א

מצב כוזע ק/כוק / 1005-10

לוח האזורים

9	8			7	6	5		4	3	2	1	
	קוול בנין מיני					מס. יח"ד למגרש	מס. הקומות					% בניה מכס לקומה
הערות	אחר	צד	חזית			ס"כ לכל הקומות	ק.ק. 25	ק.א. 20	לפי	400	כתום	מגורים
1. תותר הקמת מבני עזר בקונטרס הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר לחז"ד	4	3	5	1	קוטג' 1	45 + 23 מ"ר בעלית גג	25	20	לפי	400	כתום <td>מגורים</td>	מגורים
2. סבבה לרכב עד 18 מ"ר תותר בקוול בניה חזית 1.5, וצד 0.5 או בקוול בניה לפי טוד 8			בנין פנימי	2	קוטג' א-2	50 + 23 מ"ר בעלית גג	25	25	התשריט	500		א'
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'	4	3	5	1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	45 + 23 מ"ר בעלית גג	25 ק.ק. 20 ק.א.	20	לפי התשריט	400 מ"ר	כתום ופס סגור	מגורים עם חזית מסחרית
4. קוי בנין לבעלים קיימים עד לאורך 96-101. יהיו בהתאם לכוזע הקיים וכל זוטפת בעה תהיה בהתאם להוראות זכרון לך.	לפי תכנית בנין באשור הועדה המקומית											
	לא תותר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות על.											
	תותר בניה מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנין באשור הועדה המקומית											
	ירוק מותחם חום											
	ירוק מותחם חום											
	ירוק מותחם חום											