

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסם"  
04-05-2014

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
29.05.2014  
נתקבל  
תיק מס'

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ק/3550

שם תוכנית: שינוי בהוראות זכויות בנייה

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

 <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם" תכנית מפורטת מס' ק/3550 משיבה מס' 2011004 22.1.16 החלט להמליץ בפני המחחית להפקיד התוכנית מהנדס יועדה יו"ר הועדה</p>	
סיגל לחמני: יו"ר הועדה בדיר מאגיד מזכיר/מהנדס הועדה	

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 3550/ק - (2013) 20.12.13 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>           יו"ר הוועדה המחוזית: <u>                    </u>            תאריך: <u>8.7.14</u> </p>	
רות יוסף: הממונה על המחוז יו"ר הועדה המחוזית	

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית עניינה אישור מבנים קיימים על פי הקיים והגדלת תכסית הבנייה ל 60%, בנוסף להקטנת קו בנין אחורי מ 4 מ' ל 3 מ' .  
בתוכנית אפ/1000 נקבעו 2 יח"ד ואנו מבקשים להוסיף עוד שתי יח"ד (סך הכל 4 יח"ד) בנוסף להגדלת אחוזי בנייה על המגרש וקביעת הוראות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שינוי בהוראות ובזכויות בנייה.

מספר התוכנית 3550/ק

1.2 שטח התוכנית

1.028 ד'

1.3 מהדורות שלב

• מלוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 29/04/2014

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

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 קטם

קואורדינטה X 197600  
קואורדינטה Y 670960

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח לכפר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רשות מקומית כפר ברא

התייחסות לתחום הרשות נפה

• כל תחום הרשות פתח- תקוה כפר ברא

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8887	• מוסדר	• חלק מהגוש	6	

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 קדמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1000/אפ	6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

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
13/08/1989	3687	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית אפ/1000 ממשיכות לחול.	• שינוי	אפ/1000

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עיסא האני	29/04/2014		14+נספח א הכולל הוראות תוכנית אפ/1000		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עיסא האני	29/04/2014	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עיסא האני	29/04/2014		• מנחה		תרשים בניי וחנייה (חלק מתשריט התוכנית)	

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 (-)
	עאסי עזאם האשם	058978750				כפר ברא					
	עאסי עיסאם האשם	056966732				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
	עאסי עזאם האשם	058978750				כפר ברא				
	עאסי עיסאם האשם	056966732								

#### 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	עאסי האשם עומר	35416320			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	עיסא האני כאמל	033906371	34653	כפר קאסם	ת.ד. 179		050-7954785		
• מודד	ריאד עאסי	50931781	844	כפר ברא			052-2758312		

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בהוראות ובזכויות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1) אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים ובהתאם למסומן בתשריט.
- 2) תוספת 380 מ"ר זכות בנייה כשטח עיקרי.
- 3) תוספת 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד.
- 4) קביעת תכסית בנייה ל 60%.
- 5) קביעת הוראות בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.028

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1280	380	900	מ"ר	מגורים ב'
		4	2	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'
				6	

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	1028	מגורים ב'		100	1028	מגורים ב'

<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>	<b>מגורים.</b>
<b>ב.</b>	<b>שטחי שירות ומקומות חנייה</b>
<b>ג.</b>	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	

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

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה / אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3 צידדי-שמאלי או לפי תשריט	3 צידדי-ימני או לפי תשריט	לפי תשריט	-	3 או 2 על עמודים	12	60	4	141	1450	--	--	170	1280	1028	6	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 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 ינתן ואו 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 להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.  
**ג. ניקוז:**  
 תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. וזאת בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.  
**ד. תברואה:**  
**ה. פסולת בניין:**  
 יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים. 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. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"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 התש"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 בתוכנית 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 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 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 413 (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 הנוספות שהוענקו בתא שטח 6 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 413 (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).

4. הריסת האסבסטון בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

## 6.6 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

ד. הריסת האסבסטון בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

## ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים מיום אישור

**8. חתימות**

תאריך: 29/04/2014 מספר תאגיד: 058978750	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: עאסי עזאם האשם תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 29/04/2014 מספר תאגיד: 056966732	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: עאסי עיסאם האשם תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 29/04/2014 מספר תאגיד: 033906371	חתימה: <i>[Signature]</i> ח. ה. עיסא מ. 34698 טל. 080-7954785	שם: עיסא האני כאמל תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 29/04/2014 מספר תאגיד: 058978750	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: עאסי עזאם האשם תאגיד:	יזם במועל
תאריך: 29/04/2014 מספר תאגיד: 056966732	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: עאסי עיסאם האשם תאגיד:	
תאריך: 29/04/2014 מספר תאגיד: 35416320	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: עאסי האשם עומר תאגיד:	בעל עניין בקרע