

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
07-06-2015  
נתקבל

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
- 5-11-2015  
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/3578

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה למגורים ושינוי בקווי בנין

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" תכנית מפורטת מס' 3578/ק בישיבה מס' 2012003 מיום 16.5.12 תחלט להמליץ בפני המחוזית לחפיק התוכנית מנהל היעדה יחיד היעדה</p>	
---	--

<p>נבדק וניתן להפקיד לאשר חלטה הועדה המחוזית משנת מיום: 16.3.15 מינהל התכנון - מחוז מרכז אדרי' דוהרית מוסק תאריך: 16/3/15 מתכנתת מחוז מרכז</p>	<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 3578/ק הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.3.15 לאשר את התכנית התכנית לא נקבעה כעונה אישור שר התכנית נקבעה כעונה אישור שר <input checked="" type="checkbox"/> מנהל מינהל התכנון יחיד הועדה המחוזית</p>
--	--

2 ח'ר'ר  
16

702-36-81  
KING

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637  
SERIALS ACQUISITION  
312-707-0900

UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637  
SERIALS ACQUISITION  
312-707-0900

UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637  
SERIALS ACQUISITION  
312-707-0900

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית עינייה הגדלת מספר יחידות דיור מ- 4 יח"ד ל- 6 יח"ד.  
קביעת 3 קומות ועליית גג לשני המבנים בתחום התכנית ושינוי בקווי בניין בהתאם לתשריט  
במצב מוצע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

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

תוספת זכויות בניה למגורים ושינוי בקווי בניין	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
3578/ק	מספר התוכנית			
1.006 ד'		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
06/06/2015	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			
ל"ר	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 197/450  
קואורדינטה Y 670/975

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. כפר ברא

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבתן חלה התוכנית

יישוב כפר ברא  
שכונה צפונית  
רחוב ל"ר  
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8888	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	1, 2, 36

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1000/אפ	4
1003/ק	5

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
13/08/1989	3687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1000 ממשיכות לחול.	• שינוי	אפ/1000
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	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		סרסור זוהרי	28/12/2013		14 עמודים בנוסף ל- לוח אזורים לתכנית אפ/1000 לוח אזורים לתכנית ק/1003		• מחייב	הוראות התוכנית
		סרסור זוהרי	28/12/2013	1		1:250	• מחייב • מנחה	תשריט התוכנית 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/ חלקות(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			057- 2242394		כפר ברא - מיקוד 45863	תאגיד	רשות מקומית		055786792	עאסי מאג'ד	

1.8.2 יזם במועל										
זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0572242394		כפר ברא - מיקוד 45863	תאגיד	רשות מקומית		055786792	עאסי מאג'ד	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				כפר ברא - מיקוד 45863	תאגיד	רשות מקומית	035418169	עאסי רשיקה אחמד		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
זוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Zahir_a@walla.com		052- 6719776		כפר קאסם 48810	תאגיד	רשות מקומית	34750	028376846	סרסור זוהרי	הנדסאי
	03- 9021104	052- 2758312		כפר ברא מיקוד 45863	תאגיד	רשות מקומית	884	50931781	ריאד עאסי	מהנדס גאודיט ומודד



**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
ל"ר	ל"ר

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 למגורים ושינוי בקווי בניין

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- תוספת 2 יח"ד, סה"כ 6 יח"ד
- קביעת 3 קומות ועליית גג לשני המבנים בתחום התכנית.
- שינוי בקווי בניין.
- שינוי התכסית ל- 55%.
- קביעת הוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.006
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		960	356 +	604	מ"ר	מגורים
		6	2 +	4	מס' יח"ד	

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
		2	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

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	
100.00	1006	מגורים ב'	11.64	117	אזור מגורים ג1
			88.36	889	אזור מגורים ב'
100.00	1006	סה"כ	100.00	1006	סה"כ

<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>דירות מגורים</b>
<b>.ב.</b>	<b>שטחי שירות ושטחי חניה</b>
<b>.ג.</b>	<b>בהתאם לתכנית המאושרת אפ/1000</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>.א.</b>	<b>בהתאם להנחיות אדריכליות בתכנית אפ/1000</b>
<b>.ב.</b>	
<b>.ג.</b>	

**5.0 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

צדד מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוז בניה כולל ים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח הכניסה		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדד מזרחי	קדמי צדדי	קדמי צדדי	קדמי צדדי						מתוחות לכניסה	מעל הכניסה	מתוחות הכניסה	מעל הכניסה			
3	3	5 או לפי בתשריט	5 או לפי בתשריט	1	12	55	5.6	6	132	170	210	960	1006	2	מגורים ב'	
				3 + עלית גג												

**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 לאיכות 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 לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.

**ג. פיתוח המגרש:**

20% משטח המגרש ישמור פנוי לגינון וצמחיה.

**ד. ניקוז:**

תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות א'1. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.

**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 לאיכה"ס 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 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).
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 2 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 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 הריסות**

היתר בניה מותנה בהריסת המסומן להריסה בתשריט.

**6.6 תנאים להיתר בנייה**

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

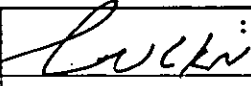
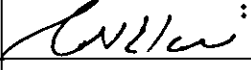
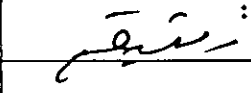
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב לא רלוונטי	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 06/06/2015	חתימה: 	שם: עאסי מאג'ד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 055786792		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 06/06/2015	חתימה:  ע"ש זיהוי חנוסאי בנין מ.ר. 36750	שם: סרסור זוהרי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 028376846		תאגיד:	
תאריך: 06/06/2015	חתימה: 	שם: עאסי מאג'ד	יזם בפועל
מספר תאגיד: 055786792		תאגיד:	
תאריך: 06/06/2015	חתימה: 	שם: עאסי רשיקה אחמד	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 035418169		תאגיד:	

1000/2000

15. כוון האזורים והוראות בניה

9	8		7	6	5		4	3	2	1		
	אחור	צד			חזית	קווי בנין מנימאליים					מס.	מס.
<p>הערות</p> <p>1. תותר הקמת מבני עזר בקונטור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר לית"ד.</p> <p>2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תותר בקווי בניה.</p> <p>3. חזית 1.5, עד 0, או בקווי הבניה המותרים.</p> <p>4. תותר בנית עלית גג ומכנת כולל מדרגות כשטח עד 23 מ"ר לית"ד.</p> <p>5. תותר בנית מרתף בקונטור הבניה.</p> <p>6. מירווח מינימאלי בין בנינים במגרש אחד: 6 מ' או 0 בהסכמת השכן.</p>	6	4	5	1	קוטג' קומות מס.	45	25 ק.ק. 20 ק.א.	16	400	כחוס	מגורים א' (4)	
				2	קוטג' 2 או 2	50	25	24	600			
		6	3	5		2	60%	16 או 16	כחלק מכונה לפי הקיים - ולפחות 250 בחלק בלתי מבונה 500	תכלת	מגורים ב' (4)	
<p>בבניה ללא קומת עמודים יותרו מבני עזר לפי אזורי מגורים א' ו'ב'.</p> <p>בבניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת עמודים כשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ - 40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות.</p> <p>2. יותרו עליות לגג ומכנת כולל מדרגות כשטח עד 23 מ"ר לית"ד.</p> <p>3. תותר בנית מרתף בקונטור הבניה.</p> <p>4. מירווח מינימאלי בין בנינים במגרש אחד: 6 מ' או 0 בהסכמת השכן.</p>	5	3	5	1 לקומה	2 ע"ע קינמת לפי הקיים	60%	30%	16 או 16	390	תכלת מוחסם תכלת	מגורים ב' (4)	
				2	קומות 2 ע"ע	90%	30%	18 או לפי הקיים	400			
		6	3	5	2 לקומה	105%	35%	20 או לפי הקיים	650			

בבניה על קומת עמודים יותרו



ז. לוח האזורים  
 ארמיה - 100.3/ף

9	8		7	6	5		4	3	2	1
הערות	קנין בנין מיני		מס. יחיד למגרש	מס. קומות	% בניה מבט.	לקומה סה"כ לכל הקומות	חזית מגרש מיני.	שטח מגרש מיני.	צבע בתשריט	האזור
	אחר	צד								
בבניה ללא קומת עמודים יוחרו מבני עזר כדלקמן: 1. בקונטור הבניה עד 10 מ"ר ליח"ד 2. סככות לרוחב עד 18 מ"ר	5	3	1 לקומה	3 אר 3 ע"ע	90%	30%	18 אר לפי הקיים	400	אחוב	מגורים ג'
	6	3	2 לקומה		105%	35%	20 אר לפי הקיים	650		
בבניה על קומת עמודים יוחרו מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת עמודים עד 30% משטח הקומה ורא יוחר מ-40 מ"ר כולל שטח ח' מדרגות.	6	3	3	3 אר 3 ע"ע למאני	105%	35%	18	500	צהוב עם פסים כחומים	מגורים ג' 1'
יוחרו עליות לגג ומבנה כולל מדרגות בשטח עד 23 מ"ר ליח"ד.										

לא חותר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, גדרות, משחקים וסככות על

טבלת אמצעים  
 35451455  
 35451455