

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0712653

שינוי הוראות בניה - חלקה 9 בגוש 8889

מרכז

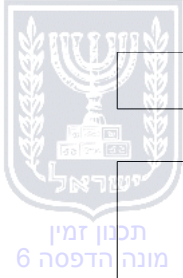
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :

קביעת קווי בניין מחדש בתחום המגרש.

תוספת 2 יחידות דיור כך שבתחום המגרש יהיו 14 יחידות דיור.

תוספת 320 מ"ר שטחי בניה עיקריים.

תוספת 650 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לצורך פתרונות חניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה - חלקה 9 בגוש 8889

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

451-0712653

מספר התכנית

1.602 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	197254
קואורדינאטה Y	670945

**1.5.2 תיאור מקום**

על הכביש הראשי צפונית למבנה המועצה המקומית בכפר ברא.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר ברא - חלק מתחום הרשות: כפר ברא

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה צפונית למועצה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8889	מוסדר	חלק	9	22, 85

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנגל'יה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
13/08/1989	3841	3687		החלפה	אפ/ 1000
13/08/1997		4557		החלפה	ק/ מק/ 1016



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחסאן בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחסאן בדיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		01: 29 05/01/2019	אחסאן בדיר	05/01/2019	3		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		02: 48 20/05/2019	אחסאן בדיר	05/01/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד דאוד ריאן			כפר ברא	(1)		053-7751987	053-7751987	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ראשי, כפר ברא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד דאוד ריאן			כפר ברא	(1)		053-7751987	053-7751987	

(1) כתובת: רחוב ראשי, כפר ברא.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@wala.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	844		כפר ברא	(2)		03-9388813	03-9021104	riad_asi@wala.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' אבן רושד 9.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי בקווי בניין, תוספת שטחי בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בניין עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.

הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 8.

הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16(א) (2).

הוספת שטחי שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 15.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

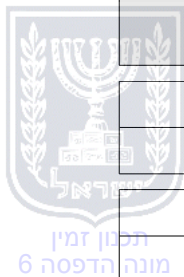
יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'.	1,602	100
סה"כ	1,602	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,587.58	100
סה"כ	1,587.58	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. שטחי שירות וחניה.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	8.73	14	48	181	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי	100	מגורים ב'	מגורים ב'
(3) 5	(3) 3	(3) 5	(2) 4						2892	(1) 650	0	240	2002	1602			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

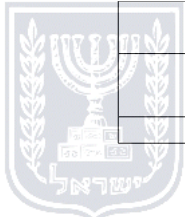
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3) 5	100	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפתרונות מקומות חניה.
- (2) ועליית גג.
- (3) או כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. שפכים : - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.</p> <p>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</p> <p>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.</p> <p>ג. פיתוח המגרש : 20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמחיה.</p> <p>ד. ניקוז : תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות א'1.</p> <p>הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p> <p>ה. מערכות ביוב : במידה ויתווספו מערכות ביוב, הן יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.</p> <p>ו. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ז. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>



6.3

**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון  
 א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנגלייה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתנו היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.  
 ב. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות כל חלקי המבנה, קומות טכניות, מתקנים טכניים על הגג, חדרי יציאה לגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.  
 הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב- 15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.

6.4

**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



לוח זכויות והוראות בניה לתכנית ק"מ 1014

אחוז	קרי בנין		מסי יחי דיור		גובה בנין (מ')	מספר קומות	זכויות בניה						תכנית כולל		מספר בנינים במגרש	רוחב חזית מינימלי (מ"א)	גודל מגרש מיני (מ"ר)	שטח בחכנית (מ"ר)	צבע	יעוד האיזור	
	חזית	צדדי	בכל הקומות	לקומה			סה"כ %		תח קרקעי		על קרקעי		לכל הקומות	לקומה							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
3	3	5	12	4	12 מ"	3	15%	105%	-	-	5%	35%	120%	40%	4	לפי התשריט	1,602 ד"	1,602 ד"	צהוב	מגורים ג'	

1. הערות והקלות:
- 2.
- 3.






13. לוח האזורים והוראות הבניה 1000/21

9	8			7	6	5		4	3	2	1						
	קווי בנין מנימאלים					מס. יחיד למגרש	מס. קומות מכס.					% בניה מכסימאלית		חזית מגרש מינימאלית	שטח מגרש מיני. (מ"ר)	צבע בתשריט	האזור
	אחור	צד	חזית									סה"כ לכל הקומות	לקומה				
<p>1. תותר הקמת מבני עזר בקונטור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליחיד.</p> <p>2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תותר בקווי בניה חזית 1.5, צד 0, או בקווי הבניה המותרים.</p> <p>3. תותר בניה עלית גג ומבנה כולל מדרגות בשטח עד 23 מ"ר ליחיד.</p> <p>4. תותר בנית מרתף בקונטור הבניה.</p> <p>5. מירווח מינימאלי בין בנינים במגרש אחד: 6 מ' או 0 בהסכמת השכן.</p>	6	4	5	1	קוטג'	45	ק.ק. 25 ק.א. 20	16	400	כתום	מגורים א' (4)						
	בניה קלימת, ותוספות לבניה קלימת לפי הקיים			2	קוטג' או 2	50	25	24	600								
	6	3	5				ק.ק. 35	16 או	בחלק מבונה לפי הקיים - ולפחות 250 בחלק בלתי מבונה 500	תכלת	מגורים ב' (4)						
	בניה קלימת, ותוספות לבניה קלימת לפי הקיים				2	60%	ק.א. 25	לפי הקיים									
<p>- בבניה ללא קומת עמודים יותרו מבני עזר לפי אזורי מגורים א' ו'ב'.</p> <p>- בבניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן</p> <p>1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת עמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות.</p> <p>2. יותרו עליות לגג ומבנה כולל מדרגות בשטח עד 23 מ"ר ליחיד.</p> <p>3. תותר בנית מרתף בקונטור הבניה.</p> <p>4. מירווח מינימאלי בין בנינים במגרש אחד: 6 מ' או 0 בהסכמת השכן.</p>	4	3	5	בבניה קלימת לפי הקיים	2 ע"ע	60%	30%	16 או	390	תכלת מותחם תכלת	מגורים ב' 1 (4)						
	5	3	5	1 לקומה	3 או 3 ע"ע	90%	30%	18 או לפי הקיים	400	צהוב	מגורים ג' (4)						
	בניה קלימת, ותוספות לבניה קלימת לפי הקיים			2 לקומה		105%	35%	20 או לפי הקיים	650								
	בניה קלימת, ותוספות לבניה קלימת לפי הקיים																
<p>בבניה על קומת עמודים, יותרו מבני עזר דלקמן:</p> <p>1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת העמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות.</p>	6	3	5	3	3 או 3 ע"ע	105	35	18	500	צהב עם פסים כתומים	מגורים ג' (4)						



המשך שטח האזורים להכשלה יתה אום/1000

 <p>בבניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן:                  1. מבני עזר משותפים לכל די דיירי הבית בקומת העמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ-40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות.                  2. יותרו עליות לגג ומכנה כולל מדרגות בשטח עד 23 מ"ר.                  3. תותר בנית מרתף בקונטור הבניה.</p>	6	3	5	3	3 או 3 ע"ע	105	35	18	500	צהב עם פסים כתומים	מגורים גן (1)
	לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית										
	6	4	5	—	1	30	30	24	1000	סגול מותהה סגול	מלאכה ותעשייה
	6	4	5	—	1	30	30	30	800	אפור מותחם סגול	מסחר
לא תותר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות גדרות, מתקני נופש וספורט ומשחקים וכיו"ב.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	ירוק	שטח צבורי פתוח
לא תותר כל בניה פרט למבנים חקלאיים הקשורים בעבוד השטח ואחזקת בעלי חיים	—	—	—	—	—	—	—	—	—	פסים לרוקים אלכסונים	אזור חקלאי
תותר הקמת מבנים ומתקנים הקשורים לבית עלמין לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית	—	—	—	—	—	—	—	—	—	משבצות אלכסוניות בצבע ירוק על רקע צהוב	בית עלמין

(1) תותר קביעת הזיתות מסחריות בתכנית מפורטת