

מחוז המרכז

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"קסם"

05-02-2006

נתקבל

מרחב תכנון מקומי "קסם"

כפר ברא

תכנית שינוי מתאר ק/3370

שינוי לתכנית מפורטת אפ/1005+ק/מק/1005/א

משרד הפנים
מחוז המרכז
7-02-2006
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' ק/3370
תכנית מפורטת מס' 200404
טעין מס' 28.05.04
מחזור - 2.1.06
יו"ר הועדה המקומית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה לתכנון ובניה "קסם"
תכנית מפורטת מס' ק/3370
מס' 200404 מיום 28.05.04
הועדה לתכנון ובניה "קסם" מחוז המרכז
יושב ראש
מנהל

עורך התכנית :- מגאדלה חוסאם - אדריכל ובוני ערים

ת"ז : 23424153

באקה אלגרביה 30100

טל: 3725828-052

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "קסם"

כפר ברא

תכנית שינוי מתאר ק/3370

שינוי לתכנית מפורטת אפ/1005+ק/מק/1005/א

1.

- 1. מחוז : המרכז
- 2. נפה : השרון
- 3. מקום : כפר ברא
- 4. גוש : 8893
- 5. חלקות : 19,20,21 (חלקי חלקות)
- 6. מגרש : 161 (לפי תוכנית ק/מק/1005/א)

הגדרות ופרושים :

המונחים בתכנית זו יפורשו על פי משמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ותקנותיו (להלן החוק) ובהתאם להגדרות בתכנית .

2. שם וחלות :

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ק/3370 המהווה שינוי לתכנית מפורטת אפ/1005+ק/מק/1005/א והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה להלן " התשריט " .

3. יחס לתכניות אחרות :

- (א) תכנית זו מהווה שינוי לתכנית אפ/1005 וקביעותיה עדיפות על קביעת תכנית אפ/1005.
- (ב) בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל ובין הוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו .

4. מסמכי התכנית : תקנון (7 עמודים) +תשריט בקנ"מ 1 : 500 +

תכנית פיתוח והעמדה בקנ"מ 1 : 250

5. מטרת התכנית :

1. שינוי יעוד קרקע משטח אזור ספורט לשטח בניני ציבור ושטח ציבורי פתוח
2. קביעת הוראות בניה

6. שטח התכנית :

שטח התכנית הוא 5,663 דונם .

7. יוזם התכנית : מועצה מקומית כפר ברא

8. עורדהתכנית : מגאדלה חוסאם - אדריכל ובוני ערים-

ת"ז : 23424153
באקה אלגרביה 30100
טל: 3725828-052

9. בעלי הקרקע : מועצה מקומית כפר ברא

10. ציונים בתשריט :

- | | |
|----------------------------|------------------------------------|
| גבול התכנית | 1. קו כחול עבה רצוף |
| אזור מגורים "א" | 2. שטח צבוע כתום |
| דרך קיימת ומאושרת | 3. שטח צבוע חום |
| שטח ציבורי פתוח | 5. שטח צבוע ירוק בהיר |
| דרך משולבת לרכב והולכי רגל | 6. שטח צבוע ירוק וחום לסירוגין |
| אזור ספורט | 7. שטח צבוע ירוק מותחם בחום |
| שטח לבניני ציבור | 8. שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה |
| מספר דרך | 9. ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול |
| קו בנין | 10. ספרה בריבועים צדדיים של עיגול |
| רוחב הדרך | 11. ספרה שחורה ברבע תחתון של עיגול |
| גבול חלקה רשומה | 12. קו ירוק ברקע התכנית |
| גבול חלקה רשומה לביטול | 13. קו ירוק מרוסק ברקע התשריט |
| גבול מגרש | 14. קו שחור מלא ברקע התשריט |
| מבנה קיים | 15. מסגרת עם נקודות שחורים |
| מספר חלקה רשומה | 16. ספרה שחורה בעיגול ירוק מלא |
| מספר חלקה רשומה לביטול | 17. ספרה שחורה בעיגול ירוק מרוסק |
| מספר מגרש | 18. ספרה שחורה בעיגול שחור |

11. לוח זכויות בניה :

קוי בנין	שטח בנייני עזר	אחוזי בניה בקומות	אחוזי בניה בקומת קרקע	מס' קומות מקס'	שטח מגרש מינ'	הציון בתשריט	האזור	קוי בנין			
								קדמי	צדדי	אחורי	
5	5%	80%	ב.ק.ק 45% ב.ק.א 35%	2	לפי התשריט	שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה	שטח בנייני ציבור	5	5	5	
בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית								לפי התשריט	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח	
תותר בנית מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית								לפי התשריט	ירוק מותחם חום	אזור ספורט	

** סה"כ תכסית קרקע 50%

12. רשימת התכליות :

על תכנית זו יחולו ההוראות והתכליות המפורטות כדלקמן :

א. חניה :

א.1- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

א.2- תקן החניה בתחום התוכנית יהיה בהתאם לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג1983-, כפי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

ב. שטח לבנייני ציבור :

תותר הקמת מבנה ציבור כמו : ספרייה, גני ילדים, בתי ספר וכו" ומתן כל הצרכים הדרושים לכך כולל חניה משחקה וגינון.

ג. שטח ציבורי פתוח :

תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט מתקני ספורט, משחקים ומקלטים

13. שלבי ביצוע :

- א.13 - שלבי ביצוע המבנים עד הגמר תוך שנה .
 ב.13 - שלבי ביצוע פיתוח כללי לשצ"פ יהיה תוך שנתיים .

14. תשתיות : (נקוז , ביוב , אספקת מים וחשמל)

ניקוז : במקומות הדרושים תוכן תכנית ניקוז אשר תאושר כחוק .

ביוב : כל בנין שנבנה לאחר אישור תכנית זו יציג פתרון לסילוק הביוב והתחברות לרשת ביוב מרכזית בישוב לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .
כל עבודות הביוב תבוצענה עפ"י תכניות שתאושרנה כחוק .

מים : אספקת מים למבני המגורים תהיה מרשת מרכזית של הישוב הנתונה לביקורת של משרד הבריאות , והגורמים הנוגעים בדבר .

חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת ו/או בקירבת קווי חשמל עיליים היתר בניה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ"
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ"
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ"
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ") 11.0 מ"
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מ") 21.0 מ"

הערה :

- א- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- א- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ 3.0 מ" מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ" מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ" מכבלים מתח נמוך עד 1000 ו"ט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ב- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ג- לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

15. שירותי כבאות :

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

16. עיצוב ארכיטקטוני :

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שתכנית הבניה תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב הארכיטקטוני שתוגש.

17. פיתוח שטח :

17.1- תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית.

17.2- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הועדה המקומית.

חתימות :

מועצה מקומית כפר ברז
מוחלקה טכנית
2.2.08
מ.ר. 86940

חתימת המועצה :

מועצה מקומית כפר ברז
מוחלקה טכנית
מ.ר. 86940

חתימת יוזם הכנית :

דיפ' אינג' אדריכל

חוסאם מגאדלח

מ.ר 86940 * 385277

חתימת עורך התכנית :