

4517065

תכנית מס' ק/3453

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
11-02-2008
נתקבל

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
תחום מדעי
17.02.2008
פיקוח על הבנייה
היכ נ"ס:

תכנית מס' ק/3453

שינוי לתכנית מתאר מקומית אפ/1000

תכנית מפורטת לתוספת קומה בדרום מערב כפר ברא.

המרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג התכנית

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית /
משנה מיום 15.5.08
תאריך
מתכנ המחוז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
תכנית מפורטת מס' ק/3453
בישיבה מס' 2006006 מיום 20.11.06
התקבלה להמליץ בפני המחוזית
להפקיד התוכנית
י"ר הועדה
מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ק/3453
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.1.08 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

**מדובר בתוספת קומה שלישית למבנה קיים והמורכב משתי קומות.
המבנה יהיה מורכב משלוש יחידות דיור בשלוש קומות.**

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' ק/3453

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | שם התכנית | תכנית מפורטת לתוספת קומה בדרום מערב כפר ברא |
| 1.2 | שטח התכנית | 400 מ"ר |
| 1.3 | מהדורות | שלב |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף |
| | מספר מהדורה | 1 |
| | תאריך עדכון | 10/02/2008 |
| 1.4 | סיווג התכנית | |
| | סוג התכנית | <ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת |
| | סוג איחוד וחלוקה | <ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | <ul style="list-style-type: none"> • כן |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | <ul style="list-style-type: none"> • לא |
| | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית | <ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית |
| | לפי סעיף | <ul style="list-style-type: none"> • "62 א(ג)" |
| | היתרים והרשאות | <ul style="list-style-type: none"> • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם
- קואורדינטה מערב 670/775
מזרח – Y
קואורדינטה דרום 197/075
צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום כפר ברא – דרום מערבית למרכז הישוב
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כפר ברא
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב כפר ברא שכונה דרום מערבית. רחוב מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8889 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 64 | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| מספר תכנית | מספר מגרש |
|------------|-----------|
| 1000/אפ | 64 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|------------|
| אפ/1000 | • שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1000 ממשיכות לחול. | | |
| תמא/2/4 | • כפוף | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. | 4525 | 25/05/1997 |

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

| מספר תכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|--------------------|--------------------|-------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | | |

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

| שם התוספת | תחולת התוספת | אישור מוסד התכנון | תאריך האישור |
|---|--------------------|-------------------|--------------|
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | • התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | • התוספת אינה חלה. | | |

1.6.4 ערר על התכנית

| שם ועדת הערר | אישור ועדת הערר | תאריך האישור |
|--|-----------------|--------------|
| ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק. | | לא רלוונטי |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית. | | לא רלוונטי |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית. | | לא רלוונטי |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מספר קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|------------|---------|---------------|
| | | אד' סרסור ממדוח | 06/11/2006 | | 14 | | • מחייב | הוראות התכנית |
| | | אד' סרסור ממדוח | 02/11/2006 | 1 | | 1:250 | • מחייב | תשריט התכנית |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגורמה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

| מגיש התכנית | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סולרי | פקס | דוא"ל |
|-------------|--------------|-------------------|-----------|------------|---------------------------------|--------|------------|-------------|-----|-------|
| | | מוחמד עותמאן ריאן | 053859104 | | | כפר בר | 03-9022343 | 054-3100188 | | |

1.8.1.1 יזם בפועל

| יזם בפועל | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סולרי | פקס | דוא"ל |
|-----------|--------------|-------------------|-----------|------------|---------------------------------|--------|------------|-------------|-----|-------|
| | | מוחמד עותמאן ריאן | 053859104 | | | כפר בר | 03-9022343 | 054-3100188 | | |

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מילתל מקרקעי ישראל | בעלים |
|-------|-----|--------|-------|-------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--------------------|-------|
| | | | | | | | | | | | |

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | ממוזרח סרטור | מהנדס |
|-------|------------|-------------|------------|----------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--------------|-------|
| | | 050-7202539 | 03-9379607 | כפר קאסם | | 103029 | 056967672 | | אדריכל | | |
| | 03-9071446 | 4646890 | 03-9071446 | כפר קאסם | | 809 | | מזהר עיסא | מודד מוסך | | |

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

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**

- תוספת קומה שלישית ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה שלישית מעל למבנה קיים ותוספת אחוזי בניה – סה"כ 126% בכל הקומות (עיקרי + שירות).
2. תוספת יחידת דיור כך שעל המגרש יהיו 3 יח"ד במקום 2 יח"ד בכל הקומות.
3. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | סה"כ במצב המוצע | | תוספת למצב המאושר | מצב מאושר | סוג נתון כמותי |
|-------|-----------------|--------|-------------------|-----------|-------------------------------------|
| | לתכנון מפורט | למימוש | | | |
| | | | | 0.400 | שטח התוכנית – דונם |
| | 3 | | 1 | 2 | מגורים – מספר יח"ד |
| | 444 | | 138 | 306 | מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |
| | | | | | מגורים מיוחד – מספר יח"ד |
| | | | | | מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |
| | | | | | מסחר – מ"ר |
| | | | | | תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |
| | | | | | מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח |
| | | | | | מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|----------------|
| מגורים ב' | 64 | |
| | | |
| | | |

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|------------------|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | א. דירות למגורים |
| | ב. שטחי שירות |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית אפ/1000

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (%) משטח תא השטח | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה סה"כ | שטחי בניה (מ"ר) | | | | מס' תא שטח | יעוד | | | |
|-------|-------------------|------------|------------|------------|-----------------|-----------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|-------|-------|-------|------------|-----------|-------|-------|-----|
| | צידו- צידו- שמאלי | צידו- ימני | קדמי | מספר קומות | | | | | | שטחי בניה (מ"ר) | שירות | עיקרי | שירות | | | שירות | עיקרי | |
| | | | | מתחת | | | | | | | | | | | | | | מעל |
| אחורי | צידו- צידו- שמאלי | צידו- ימני | קדמי | מתחת | מעל | 2 | 42.00 | 84.00 | 336 | --- | --- | 30 | 306 | 64 | מגורים ב' | | | |
| אחורי | צידו- צידו- שמאלי | צידו- ימני | קדמי | --- | 2 | 2 | 42.00 | 84.00 | 336 | --- | --- | 30 | 306 | 64 | מגורים ב' | | | |

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (%) משטח תא השטח | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה סה"כ | שטחי בניה (מ"ר) | | | | מס' תא שטח | יעוד | | | |
|-------|-------------------|------------|------------|------------|-----------------|-----------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|-------|-------|-------|------------|-----------|-------|-------|-----|
| | צידו- צידו- שמאלי | צידו- ימני | קדמי | מספר קומות | | | | | | שטחי בניה (מ"ר) | שירות | עיקרי | שירות | | | שירות | עיקרי | |
| | | | | מתחת | | | | | | | | | | | | | | מעל |
| אחורי | צידו- צידו- שמאלי | צידו- ימני | קדמי | מתחת | מעל | 3 | 42.00 | 126.00 | 504 | --- | --- | 60 | 444 | 64 | מגורים ב' | | | |
| אחורי | צידו- צידו- שמאלי | צידו- ימני | קדמי | --- | 3 | 3 | 42.00 | 126.00 | 504 | --- | --- | 60 | 444 | 64 | 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 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 /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. ניקוז: ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום.

ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.

6.4 הוראות בנושא עתיקות

על התכנית חלות הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| התנייה | תאור שלב | מספר שלב |
|------------|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי |
| | | |

7.2 מימוש התכנית


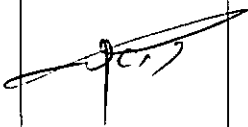
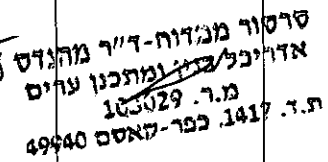
זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

| אישורים למתן תוקף | | |
|--|--|-------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | |
| | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p>תכנית מפורטת מס' <u>3453 / ק</u> כשייבה מס' <u>2006006</u> מיום <u>20.11.06</u> הוחלט להמליץ בפני המחזית להפקיד התוכנית</p> <p>מהנדס הועדה י"ר הועדה</p> </div> | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |

8.2 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-----------|---|--|-----------|----------------------|------------------|
| 16.2.08 |  | | 053859104 | מוחמד עותמאן ריאן | מגיש התכנית |
| 14.2.08 |  | | 053859104 | מוחמד עותמאן ריאן | יזם בפועל |
| | | | | מ.מ.י. | בעלי עניין בקרקע |
| 14/2/2008 |  | סרסור ממדוח-ד"ר מהנדס אדריכל/עורך ומתכנן ערים מ.ר. 105029 ת.ד. 1417, כפר-קאסם 49440 | 056967672 | אד' ממדוח סרסור | עורך התכנית |