

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
31-01-2011  
ג ת ק ב ל

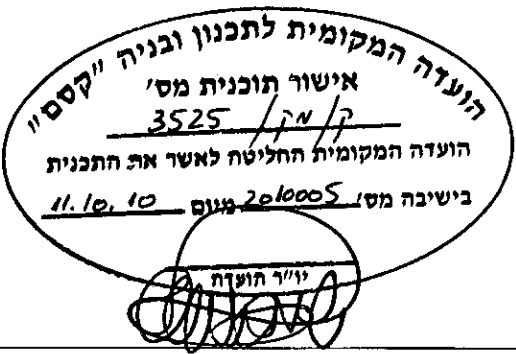
**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' ק/מק/3525**

**שם תוכנית: הגדלת תכסית בניה ושינוי בקו בניין**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	
<p>אלי שמחון: יו"ר הועדה</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

<p>התוכנית עניינה</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- שינוי בקווי בנייה .</li><li>- העברת זכויות בנייה מקומה לקומה.</li><li>- הגדלת תכסית בנייה ל 60 %.</li></ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

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

הגדלת תכסית הבנייה ושינוי בקווי בניין.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

0.495 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

20.12.2010 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 9

• 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	197550
		קואורדינטה Y	670650
1.5.2	תיאור מקום	דרום מזרח הכפר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רשות מקומית כפר ברא
		התייחסות לתחום הרשות	• כל תחום הרשות
		נפה	פתח-תקוה
		יישוב	כפר ברא
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	שכונה רחוב מספר בית	דרומית

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8886	• מוסדר	• חלק מהגוש		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/1014	11

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

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/4/2  כו"ט
18/06/1996	4419	כל הוראות אפ/1000- מתאר כפר ברא יחולו על תוכנית זו. במדה ותהיינה סתירות יקבעו הוראות תוכנית זו.	• שינוי	ק/1014
26/04/1999	4744	כל הוראות תוכנית ק/1014 יחולו על תוכנית זו למעט השינויים בתוכנית זו.	• שינוי	ק/מק/1014/1

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		ריאן עסאף	21.04.2010		14		• מחייב	הוראות התוכנית
		ריאן עסאף	21.04.2010				• מחייב	תשריט התוכנית
		ריאן עסאף	21.04.2010	1		1:250	• מנחה	תרשים בינוי ותחניה (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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0505390666		כפר ברא						055145817	ריאן כמאל עומר	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0505390666		כפר ברא						055145817	ריאן כמאל עומר	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם מקומית	רשות מקומית	שם תאגיד/שם מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0505390666		כפר ברא					055145817	ריאן כמאל עומר		

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	אזרחי	מודרד
Assaf1750@walla.com		050-7564024		444 ת.ד.	כפר ברא .ת.ד. 444	103344	027559303	ריאן עסאף		מהנדס	• אזרחי	• מודרד
		052-2758312			כפר ברא	844	50931781	ריאד עאסי				

**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

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**

הגדלת תכסית בנייה ושינוי בקווי בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1) אישור קווי בניין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים ללא שינוי בסך כל שטחי הבנייה.
- 2) העברת זכויות הבנייה בין הקומות
- 3) קביעת הוראות בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.495

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	445.5		0	445.5	מ"ר	מגורים ב'
	3		0	3	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' 35), גובר האמור בטבלה 5.



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		11	מגורים ג1

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100	445.5	445.5	מגורים ג1

<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)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה / אחוזים		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת						מתחת לכניסה לקובעת	מעל מפלס לכניסה לקובעת			
3	3	3	3	3	3	12	48						495	11	מגורים
בהתאם לתוכנית מאושרת 1014/ק															

**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 שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות 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. יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.
- ד. תברואה:**
- ה. 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. הוראות בנושא עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"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 התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות 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 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 ליעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y 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).

## ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ליך	

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 20.12.2010 מספר תאגיד: 055145817	חתימה:	שם: ריאן כמאל עומר תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 20.12.2010 מספר תאגיד: 27539303	חתימה:	שם: ריאן עסאף תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 20.12.2010 מספר תאגיד: 055145817	חתימה:	שם: ריאן כמאל עומר תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 20.12.2010 מספר תאגיד: 055145817	חתימה:	שם: ריאן כמאל עומר תאגיד:	בעל עניין בקרע

נספח 2  
 תכנון כפוף לתוכנית 8 ק/141

לוח האזורים וזכויות הבניה

9	8	7	6		5		4	3	2	1	
קווי בניה מינימאליים	מס. מס. מקומות יח"ד	מס. מס. מקומות יח"ד	% בניה מרבי	% בניה מרבי	שטח שירות	שטח עיקרי	חזית מגרש	שטח מגרש	צבע בתשריט	האזור	
אחור   צד   חזית	למגרש		סה"כ   לקומה	סה"כ   לקומה	סה"כ   לקומה	סה"כ   לקומה	מינימלית	מינימלי			
5	3	3 א   3 ע"ע (3)	15% (1)	5%	90%	30%	18 מ'	450 מ"ר	צהוב עם פסים כתומים	מגורים ג	
לפי המסומן בתשריט (2)	3										
לא תותר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, גדרות, משחקים וסככות צל									שטח צבורי פתוח	ירוק	
לפי תכנית בינוי באשור הועדה המקומית									שטח לבנין צבורי	חום מותחם חום כהה	

- (1) מטרת שטחי השירות: מרחב מוגן 5 מ"ר בתוספת כל השטח מתחת לקירותיו  
 חדרים למתקנים טכניים (חשמל, מכונות, תקשורת, מעלית וכיו"ב)  
 חדרי אכסון לגאז ואשפה  
 מחסן  
 חניה ודרכי הגישה אליה  
 מבואות וחדרי מדרגות משותפים  
 קומת עמודים מפולשת
- (2) ק.ב. לסככה לרכב - לחזית: 1, לצד: 0.
- (3) יותרו עליות לגג ומבנה כולל מדרגות, בשטח עד 23 מ"ר ליח"ד.

נספח ב' - פרויקט אינפראסטרוקטור קווארטר 1014/ק

דף 2 מתוך 2

ב. שם התכנית ותחולתה: תכנית זו תקרא: תכנית מס' ק/מק/1014/1 שינוי לתכנית ק/1014 ותחול על השטחים כמפורט בפרק א' והמסומנים בקו כחול כהה בתסריט המצורף לתכנית זו והמהווה מסמך ב'.

ג. מטרות התכנית: 1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג1 לשטח ציבורי פתוח 2. שינוי יעוד קרקע משטח צבורי פתוח לאזור מגורים ג1 3. שינוי ק.ב. אחורי לאזור מגורים ג1 בתכנית ק/1014 מ:5 מ' - ל:3 מ'. 4. אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

ד. כפיפות לתכנית ק/1014: כל הוראות תכנית ק/1014 יחולו על תכנית זו למעט השינויים בתכנית זו.

חתימות:

הוא

מועצה מקומית כפר בר  
מחלקה טכנית  
2.2.99  
مجلس كفر بررا المحلي

כ"ו תמוז ה'תש"ס 354/665

א. שפיר  
אדריכל וסגן נריש ב"ר  
עורך התכנית: 212.98