

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

המקומית לתכנון ובניה

28-12-2012

הוראות התוכנית	משרד הפנים
	מחוז מרכז
תוכנית מס' ק/3541	11.12.2012
שם תוכנית: תוספת שלוש יח"ד	נתקבל תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p>תכנית מפורטת מס' ק/3541 ביטולה מס' 2010007 מיום 19.12.10 הוחלט לחמליץ בפני המחוזית להפקיד תוכנית</p> <p>מנהלס הועדה יו"ר הועדה</p>	
<p>סיגל לחמני - יו"ר הועדה מאג'ד בדיר - מהנדס הועדה</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית לתכנון ובניה לאשר את התכנית</p> <p>30/11/13 תאריך</p> <p>רוח יוסף - הממונה על מחוז המרכז ועל הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה תוספת שלוש יח"ד בנוסף ליח"ד שהתכנית המאושרת מתירה על המגרש. עקב הפרשי גובה בשטח המגרש הבינוי יהיה כך שקומת מרתף וקומה מעל יהיו מתחת לכניסה הקובעת (0.00 של הדרך). מעל למפלס של הדרך מציעה התכנית 3 קומות. יחידת דיור אחת תהיה בקומת קרקע ובקומה מתחת למפלס הדרך ביחד. יחידת דיור שניה ושלישית יהיו בקומות "א" + קומה "ב".
התכנית עניינה גם לשנות קוי הבנין הקבועים בוֹתכנית המאושרת על המקום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת שלוש יח"ד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
3541/ק	מספר התוכנית	
0.447 ד'		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
25/10/2012	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסגן להפקיד את התוכנית	
• לא רלוונטי	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	

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם

קואורדינטה X 197/600
קואורדינטה Y 670/650

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.מ. כפר ברא

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות פתח תקוה

כפר ברא יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

מזרחית שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8892	• מוסדר	• חלק מהגוש		81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט ונקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
77	אפ/1005

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
27/12/1990	3828	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1005 ממשיכות לחול.	• שינוי	אפ/1005
16/07/1998	4663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/מק/1005/א ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/מק/1005/א
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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדי סרסור ממדוח	25/10/2012		14 עמודים בנוסף ל- - נספח "א" - לוח זכויות לתכנית אפ/1005 - נספח "ב" - לוח זכויות לתכנית ק/מק/1005/א		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדי סרסור ממדוח	25/10/2012	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
						1:250 1:125	• מנחה	תכנית בינוי כחלק מתשריט התכנית
	ועדה מחוזית	ע. בשארה	25/10/2012	1		1:250		נספח תנועה

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	אקום השאם עאסי	052704095				ת"ד 401 כפר ברא 45863		054-6344647			

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אקום השאם עאסי	052704095				ת"ד 401 כפר ברא 45863				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכר	אקום השאם עאסי	052704095				כפר ברא מיקוד 45863				
• בעלים				מ.מ.ג.						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	ממדוח סרסור	103029			כפר קאסם 48810	03-9379607	050-7202539		Mamduh_s@wall a.com
• מודד	מהנדס גאודיט ומודד	ריאד עאסי	884			כפר ברא מיקוד 45863		052-2758312	03-9021104	
• יועץ תנועה	תכנון תנועה ותחבורה	עאדל בשארה	029804226			טירה		052-3582699		

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
לא רלוונטי	

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 בנייה למגורים ושינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת שטח למגורים - 396 מ"ר שטח עיקרי ו- 386 שטח שירות.
- ב. תוספת 2 קומות, סה"כ 4 קומות בנוסף לקומת מרתף. קומת מרתף וקומה מעל יהיו מתחת למפלס הדרך, ו- 3 קומות יהיו מעל למפלס הדרך.
- ג. תוספת 3 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד.
- ד. הקטנת קווי בניין לקומת חנייה כמסומן בתשריט.
- ה. שינוי זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 0.447

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		620	396 +	224	מ"ר	מגורים ג'
		4	3 +	1	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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				77	מגורים ג'

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	447	מגורים ג'		100	447	מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
	שימושים	4.1.1
	דירות מגורים	א.
	שטחי שירות וחניה	ב.
		ג.
	הוראות	4.1.2
	לפי תכנית מאושרת אפ/1005	א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפימות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שירות *	עיקרי	שירות *	עיקרי				
3	3	3	5	2 כולל קומת מרתף	3	12	69	8.9	4	238	1066	310 כקומת תניה	125	136	495	447	77	מגורים ג'
(לקומה תת- 3 קרקעית מטר	ולקומה תת- 3 קרקעית כמסומן בתשריט	ולקומה תת- 3 קרקעית כמסומן בתשריט	ולקומה תת- 3 קרקעית כמסומן בתשריט															

* שטחי השירות יכללו חדר מדרגות משותף ותנייה, ולכל יחידת דיור 10 מ"ר למחסן ו- 12.50 מ"ר לממ"ד.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה 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 להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הני"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 ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"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 המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
- ג. 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.
- ד. תברואה:**
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהו מטרדים וזיהומים.
- ה. פסולת בניין:**
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה 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 חשבונו 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 שמירה על עצים בוגרים

- במידה ועל המגרש/תא השטח קיימים עצים בוגרים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים הנ"ל.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.6 תנאים להיתר בנייה

1. היתר בנייה יינתן רק לאחר פיתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי למתן טופס 4 יהיה ניקוי השטח סביב המגרש בשטחים הפתוחים.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהייה גמר ביצוע מטי"ש דרום השרון המזרחי או פתרון ביוב אחר שיהיה מאושר לכפר ברא על ידי משרד הבריאות.

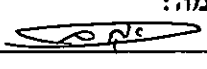

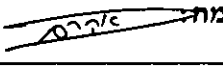

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב לא רלוונטי	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 25/10/2012	חתימה: 	שם: אקרם השאם עאסי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 052704095		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 25/10/2012	חתימה: 	שם: אקרם השאם עאסי	יזם בפועל
מספר תאגיד: 052704095		תאגיד:	
תאריך: 25/10/2012	חתימה: 	שם: אקרם השאם עאסי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 052704095		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מ.מ.י.	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 25/10/2012	חתימה: 	שם: סרסור ממדוח	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 056967672		תאגיד:	

סרסור ממדוח ד"ר מהנדס
אדריכל בנין ותכנון ערים
מ.ר. 10229
ת.ד. 1617 חיפה-קאסם 9980

15

1. לוח האזורים - תכנית א"ס/1005

9	8			7	6	5		4	3	2	1
	קווי בנין מיני					מס. יח"ד למגרש	מס. הקומות				
הערות	אחור	צד	חזית			ס"כ לכל הקומות	ק.ק. 25	חזית מגרש מיני	מגרש מיני	בתשריט	האזור
1. תוחר הקמח מבני עזר בקונטור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליח"ד	6	4	5	1	קוטג'	45	ק.ק. 25	לפי	400	כתום	מגורים
				2	קוטג' או 2	23 + בעלית גג	ק.א. 20	התשריט	600		א'
2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תוחר בקווי בניה חזית 1.5, וצד 0. או בקווי בניה לפי טור 8	6	4	5	1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	45	ק.ק. 25	לפי התשריט	400 מ"ר	כתום ופס סגור	מגורים א" עם הזיה מסחרית
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'								23 + בעלית גג	ק.א. 20		
	לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית									חום מוחם חום	בניני צבור
	לא תוחר כל בניה פרט לגגון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.									ירוק	שטח צבורי פתוח
	תוחר בנית מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית									ירוק מוחם חום	אזור ספורט

4-
116

9	8			7	6	5		4	3	2	1						
	קווי בנין מיני					מס. יח"ד מס. למגרש	מס. הקומות					% בניה מכס		חזית מגרש מיני	שטח מגרש מיני	צבע בתשריט	האזור
	אזור	צד	חזית									לקומה	ס"כ לכל הקומות				
1. תוחר הקמת מבני עדר בקונטור הבניה בקומח קרקע עד 10 ב"ד ליח"ד	4	3	5	1	קוטג'	45	25 ק.ק.	לפי	400	כתום	מגורים א'						
			מגרש או מסוקן	2	קוטג' אר"2	23 + בעליח גג	20										
2. טבכה לרכב עד 12 מ"ד תוחר בקווי בניה חזית 1.5. וצד 0. או בקווי בניה לפי טוד 8.	4	3	5	1	קוטג' אר קומה אחת על קומה מסחרית	45	25 ק.ק. 20 ק.א.	לפי התשריט	400 מ"ר	כתום ופס סגור	מגורים א' עם חזיה מסחרית						
מגרש או מסוקן			2	קוטג' אר קומה אחת על קומה מסחרית	23 + בעליח גג	20											
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'	4	3	5	1	קוטג' אר קומה אחת על קומה מסחרית	45	25 ק.ק. 20 ק.א.	לפי התשריט	400 מ"ר	כתום ופס סגור	מגורים א' עם חזיה מסחרית						
מגרש או מסוקן			2	קוטג' אר קומה אחת על קומה מסחרית	23 + בעליח גג	20											
מגרש או מסוקן			2	קוטג' אר קומה אחת על קומה מסחרית	23 + בעליח גג	20											
4. קוי בעץ לבעלים קיימים עד לאורך 96.70. יהיו בהתאם למצב הקיים וכל קוספן בעיה תחיה- בהתאם להוראות ירדן 17	לפי חכנית בנוי באשור הועדה המקומית																
לא תוחר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.											שטח צבורי פתוח	ירוק					
תוחר בניה מבנים ומתקנים לספורט לפי חכנית בנוי באשור הועדה המקומית											אזור ספורט	ירוק מותחם חום					