

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
22-04-2013
ת.ת.ק.מ.ל.

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/3529

שם תוכנית: תוספת שתי יח"ד ושינוי בקוי בנין

משרד הפנים
מחוז מרכז
25.04.2013
נתקבל
תיק מס'

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

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
תכנית מפורטת מס' ק/3529
ביטולה מט 2010004 מיום 28.07.10
מנוולט לתמליץ בסני המחוזית
להקיד תוכנית
מאגיד הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הועדה המחוזית החליטה ביום:
3529/ק
להפקיד את התכנית
תאריך
יו"ר הועדה המחוזית

סיגל לחמני: יו"ר הועדה
מאגיד בדיר: מהנדס הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הועדה המחוזית החליטה ביום:
3529/ק (108)
לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
תאריך 12.6.13
יו"ר הועדה המחוזית

רות יוסף: הממונה על מחוז המרכז ויו"ר הועדה מחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה תוספת שתי 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 בתכנית המאושרת על המקום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שתי יח"ד ושינוי בקוי בנין	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
3529/ק	מספר התוכנית			
0.429 ד'		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
22/04/2013	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך 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			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	197/625
		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	• חלק מתחום הרשות
		נפה	פתח תקוה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר ברא
		שכונה	מזרחית
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

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 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
1005/אפ	76

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1005/אפ	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1005 ממשיכות לחול.	3828	27/12/1990
ק/מק/1005/א	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/מק/1005/א ממשיכות לחול.	4663	16/07/1998
תמא/2/4	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25/05/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אד' סרסור ממדוח	28/03/2012		14 עמודים בנוסף ל- - נספח "א" - לוח אזורים לתכנית אפ/1005 - נספח "ב" - לוח אזורים לתכנית ק/מק/1005/א		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אד' סרסור ממדוח	28/03/2012	1		1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
						1: 250	• מנחה	נספח בינוי וחניה כחלק מתשריט התכנית

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 (*)
	מוחמד אחמד ריאן	059970590				כפר ברא מיקוד 45863					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מוחמד אחמד ריאן	059970590				כפר ברא מיקוד 45863				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכר	מוחמד אחמד ריאן	059970590			כפר ברא מיקוד 45863				
• בעלים			מ.מ.י.						

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	ממדוח סרסור	056967672	103029			כפר קאסם 48810	03-9379607	050-7202539		Mamduh_s@wall a.com
• מודד	מהנדס גאודיט ומודד	50931781	884			כפר ברא מיקוד 45863		052-2758312	03-9021104	

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 שתי יח"ד ושינוי בקוי בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת שתי קומות, סה"כ 4 קומות בנוסף לקומת מרתף. קומת מרתף וקומה מעל יהיו מתחת למפלס הדרך ושלוש הקומות העליונות יהיו מעל למפלס הדרך.
- ב. תוספת 2 יח"ד, סה"כ 3 יח"ד
- ג. שינוי בקוי בנין
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.429

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		560	343.95 +	216.05	מ"ר	מגורים
		3	2 +	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
				76	מגורים ב'

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	429	מגורים ב'		100	429	מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	5	2 כולל קומת מרתף	3	12	38	7	3	163	69%	50 כקומת מרתף	--	86	560	429	76	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 להגנת 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.

ב. איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדניי איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

ג. פיתוח המגרש:

20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמחיה

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. 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.

ה. תברואה:

יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהו מטרדים וזיהומים.

ו. 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 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 מורכו.

6.5 הריסת גדרות

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של גדרות המסומנות בתשריט להריסה.

6.6 תנאים להיתר בנייה וטופס 4

- היתר בניה יינתן רק לאחר פיתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- אישור בקשה להיתר בניה יותנה בהגשת נספח הכולל עיצוב אדריכלי לחזית המבנה והגדר הפונים לשטח הפתוח לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- תנאי לטופס 4 יהיה ניקוי השטח סביב המגרש והחזרתו לקדמותו.


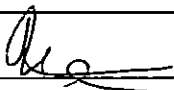
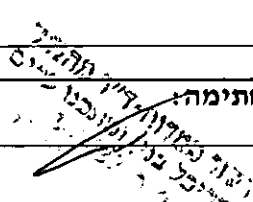
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 22/04/2013	חתימה: 	שם: ריאן מוחמד אחמד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 059970590		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 22/04/2013	חתימה: 	שם: ריאן מוחמד אחמד	יזם בפועל
מספר תאגיד: 059970590		תאגיד:	
תאריך: 22/04/2013	חתימה: 	שם: ריאן מוחמד אחמד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 059970590		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מ.מ.ג.	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 22/04/2013	חתימה: 	שם: סרסור ממדוח	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 056967672		תאגיד:	

1. לוח האזורים תכנית א"מ/1005

9	8			7	6	5		4	3	2	1
	קווי בנין מיני					מס. יחיד למגרש	מס. הקומות				
הערות	אחור	צד	חזית			סיכ לכל הקומות	ק.ק. 25	חזית מגרש מיני	שטח מגרש מיני	בתשריט	האזור
1. תותר הקמת מבני עזר בקונטור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליחיד	6	4	5	1	קוטג' 1	45	ק.ק. 25	לפי	400	כתום	מגורים א'
				2	קוטג' או 2	23 + בעלית גג 50	ק.א. 20	התשריט	600		
2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תותר בקווי בניה חזית 1.5. רצד 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	כתום ופס סגור	מגורים א"מ עם חזית מטחרית
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'								23 + בעלית גג	ק.א. 20		
	לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית									חום מותחם חום	בניני צבור
	לא תותר כל בניה פרט לגנון, שכילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים ושכבות צל.									ירוק	שטח צבירי פתוח
	תותר בנית מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית									ירוק מותחם חום	אזור ספורט

מצב כוזע ק/כוק / 1005-10

19 ב. ג. לוח האזורים

9	8			7	6	5		4	3	2	1
	הערות	אחר	צד			חזית	מס. הקומות				
1. תוחר הקמה מבני עזר בקונטור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליח"ד	4	3	5	1	קוטג'י	45	25 ק.ק.	לפי	400	כתום	מגורים
					קוטג'י אר"ב	23 + בעלית גג	20 ק.א.	התשריט	600	א'	
2. סבבה לרכב עד 12 מ"ר תוחר בקו"ז בניה חזית 1.5, וצד 0. או בקו"ז בניה לפי טור 8.	4	3	5	2	קוטג'י אר"ב	50	25				
					קוטג'י אר"ב	23 - בעלית גג					
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'	4	3	5	1	קוטג'י אר"ב	45	25 ק.ק.	לפי	400	כתום	מגורים
					קומה אחת על קומה מסחרית	23 + בעלית גג	20 ק.א.	התשריט	מ"ר	רפס סגור	א' עם חזית מסחרית
4. קוי בנין לבניית קייצות-עד לאורך 96-70 י"היו בהתאם לכוח הקיים וכל חומת בניה תהיה בהתאם להוראות תכנית.	לפי תכנית בנ"ז באשור הועדה המקומית										בנין צביר
	לא תוחר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.										שטח צבירי פתוח
	תוחר בנית מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנ"ז באשור הועדה המקומית										אזור ספורט