

משרד הפנים
1965 מחוז מרכז
 07.08.2013
 נתקבל
 תיק מס' _____

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/1/3274

שם תוכנית: תוספת זכויות ויח"ד אחת

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 06-08-2013
 נתקבל

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" תכנית מס' ק/1/3274 בניה מן-2008000 יום 23.6.08 (הגושה להמליץ בניי המחוזית להקיד התוכנית) _____ מנהל הועדה</p>	
---	--

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

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

משרד הפנים - מחוז המרכז
 הועדה המחוזית החליטה ביום: _____
 (143/11) (ק/1/3274) (2109)
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

11.09.2013
 תאריך

 יו"ר הועדה המחוזית

רות יוסף – הממונה על מחוז המרכז ויו"ר הועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה אישור קוי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים והגדלת תכנית הבניה.
התכנית עיניינה תוספת יחידת דיור בנוסף ליחידת דיור קיימת. סה"כ על המגרש יהיו שתי יחידות דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות ויח"ד אחת	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1/3274/ק	מספר התוכנית		
0.413 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
05/08/2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
-	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 197/750
 קואורדינטה Y 671/000
- 1.5.2 תיאור מקום כפר ברא, צפון מזרח
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר ברא
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית כפר ברא
 יישוב שכונה רחוב מספר בית צפון מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8893	• מוסדר	• חלק מהגוש		11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/מק/3274	130

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
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 ✓
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 ✓
27/12/1990	3828	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1005 ממשיכות לחול.	• שינוי	אפ/1005 ✓
23/04/2001	4980	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/מק/3274 ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/מק/3274 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מהנדס עסאף ריאן	05/05/2013		13 עמודים בנוסף ל- - נספח "א" - לוח זכויות לתכנית אפ/1005 - נספח "ב" - לוח זכויות לתכנית ק/מק/1005/א		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מהנדס עסאף ריאן	05/05/2013	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מהנדס עסאף ריאן	05/05/2013				• מנחה	תכנית חניה 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 (-)
	ראיד פואד ריאן	056864739				כפר ברא מיקוד 45863		050-9666692			

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
	ראיד פואד ריאן	056864739				כפר ברא מיקוד 45863		050-9666692		

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
• בעלים	ראיד פואד ריאן	056864739				כפר ברא מיקוד 45863		050-9666692		

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	מהנדס עסאף ריאן	027539303	103344			ת"ד 444 כפר ברא מיקוד 45863	03-9030253	050-7564024		Rayyan007@w alla.com
• מודד	מהנדס גאודיט ומודד ריאד עאסי		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 זכויות ויח"ד אחת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת קוי בנין למבנה הקיים בהתאם למצב הקיים.
- ב. הגדלת התכסית המותרת לבניה.
- ג. תוספת יחידת דיור בנוסף ליחידה קיימת.
- ד. תוספת זכויות בניה בהתאם לקיים.
- ה. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.413
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		430	224 +	206	מ"ר	מגורים ב'
		2	1 +	1	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	130	130

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	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	דירות מגורים
ב.	שטחי שירות וחניה
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	בהתאם לתכניות המאושרות
ב.	יש להשאיר לפחות 20% משטח התכנית פנוי לגינון
ג.	

5.0 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2 או לפח תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	0 או לפי תשריט	1	3	10	56.0	2	128.32	530	50	--	50	430	413	130	מגורים ב'

6. הוראות נוספות

6.1	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.2	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש. בעת מתן ההיתר ליח"ד הנוספת על הועדה המקומית לוודא כי יש מקום לכל החניות הנדרשות בהתאם לתקן התקף, בתחום המגרש.</p>
6.3	<p>הוראות בנושא עתיקות</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
6.4	<p>הוראות בנושא איכות הסביבה</p> <p>א. שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>ב. איכות הסביבה:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>ג. ניקוז:</p> <ul style="list-style-type: none"> תובטח תכסית של 20% לכל עומק הקרקע פנוי לגינון וכדי לאפשר החדרת מי נגר-עילי בתחום המגרש. 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.

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

6.5	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של 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).	

7. הוראות נוספות


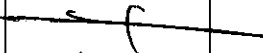
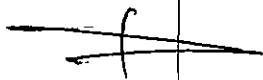
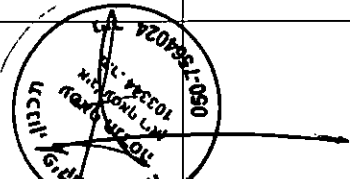
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
05/08/13			056864739	ראיד פואד ריאן	מגיש התוכנית
05/08/13			056864739	ראיד פואד ריאן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
05/08/13			056864739	ראיד פואד ריאן	בעלי עניין בקרקע
05/08/13			027539303	עסאף ריאן	עורך התכנית

נספח א' - לוח זכרון ע"ש גבליה א"ס/1005

1. לוח האזורים

9	8			7	6	5		4	3	2	1	
	קווי בנין מיני					מס. יחיד למגרש	מס. הקומות					% בניה מכס לקומה
הערות	אחור	צד	חזית			ס"כ לכל הקומות	ק.ק. 25	ק.א. 20				
1. תוחר הקמח מבני עזר בקונשור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליחיד	6	4	5	1	קוטג'	45	25	20	לפי	400	כתום	מגורים א'
				2	קוטג' או 2	23 + בעלית גג	25	25	התשריט	600		
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	25	20	לפי התשריט	400	כתום ופס סגור	מגורים א' עם חזית מסחרית
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'									23 + בעלית גג			
	לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית										בניני צבור	חום מותחם חום
	לא תותר כל בניה פרט לגנזון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות על.										שטח צבורי פתוח	ירוק
	תותר בנית מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית										אזור ספורט	ירוק מותחם חום

נספח ב' - לוח זכרון ענפי תכנית ק/מ/ק/1005/א

מצב כוזב ק/כוק/1005-א

19. ב. בוח האזורים

9	8			7	6	5		4	3	2	1	
	הערות	קוני בנין מיני	קוני בנין מיני			מס. יח"ד למגרש	מס. הקומות					% בניה מכס. ס"כ לכל הקומות לקומה
1. תותר הקמת מבני עזר בקונטור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליח"ד 2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תותר בקווי בניה חזית 1.5 וצד 0. או בקווי בניה לפי טור 8. 3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ' 4. קוי בנין לבעלים קיימים עד לאורך 96.70 יהיו בהתאם לכוזב הקיים וכל קוטפת בעיה תהיה בהתאם להודאת יבולת קר.	4	3	5	1	קוטג' 1	25 ק.ק.	45	לפי	400	כתום	מגורים א'	
				2	קוטג' אר"ב 2	20 ק.א.	23 + 23 מ"ר בעלית גג 50	התשריט	600			
				1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	20 ק.א.	45 + 23 מ"ר בעלית גג	לפי התשריט	400 מ"ר	כתום ופס סגור	מגורים א' עם חזית מסחרית	
	לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית											חום מותחם חום
לא תותר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.											ירוק	שטח צבורי פתוח
תותר בניה מבנים ומחקנים לספורט לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית											ירוק מותחם חום	אזור ספורט