

4658392 - 1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1535
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"



מסמך א'
נדון וניתן להפקיד ולאשר

חחלטת הוועדה המחוזית/מסנה מיום: 2.9.07

אדריכלית וניאלה פוסק

- דף 1 מתוך 7 דפים
- תאריך: יוני 2000
- אוגוסט 2000
- יוני 2001
- יוני 2004
- אוקט. 2004
- אפריל 2005
- יולי 2014

תכנית מפורטת מס' 1009/ק
בישיבה מס' 2000005 מיום 26.07.00
הוחלט להמליץ בפני המחייבת להשגת התוכנית

י"ר הוועדה

משרד הפנים
מחוז מרכז
19.11.2014
נתקבל
תיק מס':

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
18-11-2014

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - קסם
תכנית מס. 1009/ק

שינוי לתכניות: אפ/1000, אפ/1003, אפ/1005/S/15
(איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים)

- למטלולאטא טאאאטא טאאאטא טאאאטא
- למטלולאטא טאאאטא טאאאטא טאאאטא

טאאאטא טאאאטא

מס' 5961
מס' 1965



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מהאמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לביצוע התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ועפ"י כל דין.

לביעו הסדר שפני מוצטרף בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח בכוול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודעה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכויותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על שני זכויות כששהו בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטעמה מכת תכנונית, וניאלה ונקבע על-פי הודשים בתאריך החתימה.

ד"ר אמגדי
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקומית ישראל
ישראל

18-11-2014

א. שפיר
אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
המתכנן

הפקדה: י.פ. תאריך: עמוד: חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור: י.פ. תאריך: משרד הפנים - מחוז המרכז
עמוד: 2.9.07 (ק/1009)
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

י"ר הוועדה המחוזית

23.11.2014

דף 2 מתוך 7 דפים

- א. 1. מחוז : המרכז
2. נפה : השחן
3. מקום : כפר ברא
4. גושים/חלקות : 8887 / חלקות בשלמות: 62,61,60 ✓
8888 / חלקי חלקות: 36, 1 ✓
8889 / חלקות בשלמות: 84, 16, 8, 1 ✓
חלקי חלקות: 85, 82, 76 ✓
8891 / חלקות בשלמות: 52, 51, 49, 44, 43, 42, 40, 39, 25, 23, 22, 21 ✓
67, 66, 65, 64, 63, 57 ✓
חלקי חלקות: 62, 58, 56, 50, 41, 27, 26, 24, 20, 16 ✓
8893 / חלקי חלקות: 42, 21, 9, 8, 7 ✓
5. שטח התכנית : 135.335 דונם.
6. בעלי הקרקע : רשות מקרקעי ישראל ופרטיים.
7. היוזם : המועצה המקומית כפר - ברא ורשות מקרקעי ישראל.
8. המתכנן : א.שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
הכבאים 4 ר"ג 52255 טל: 03-6777152 פקס. 03-6772432
9. מסמכי התכנית : מסמך א' - 7 דפי הוראות התכנית.
מסמך ב' - תשריט ערוך בק.מ. 1:1250
מסמך ג' - נספח בינוי מנחה.
מסמך ד' - נספח שלבי בצוע.
מסמך ה' - נספח חלוקה לאזורי אחוד וחלוקה.
מסמך ו' - טבלת אזור ע"י שמאי מקרקעין לפי אזורי אחוד וחלוקה.
מסמך ז' - נספח תנועה.
מסמך ח' - נספח ניקוז מאושר ע"י רשות הניקוז.

דף 3 מתוך 7 דפים

- ב. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס. ק/1009 שינוי לתכניות אפ/1000, אפ/1003, אפ/1005, S/15
- ג. גבול התכנית המסומן בתשריט : תכנית זו תחול על השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול
- ד. מטרת התכנית : 1. שינוי יעוד אזור חקלאי לאזור מגורים ג'1, לשטחים צבוריים פתוחים ולשטחים לבניני צבור.
2. שינוי יעוד אזור מגורים א' לאזור מגורים ג'1.
3. שינוי יעוד אזור מגורים ג' לשטח צבורי פתוח ולשטח לבניני צבור.
4. שינוי יעוד שטח צבורי פתוח לאזור מגורים ג'.
5. בטול דרך וקביעת דרכים ודרכים משולבות.
6. קביעת הוראות וזכויות בניה באזורים השונים.
7. קביעת שטח לאחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
8. קביעת מקסימום יח' דור בתחום התכנית - 486 יח"ד.
- ה. יחס לתכניות אחרות : 1. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית אפ/1000 - מתאר כפר ברא, על תקוניה השונים ותכניות אפ/1005 ו: אפ/1003 על תקוניהם השונים. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל לתכנית זו - יחולו הוראות תכנית זו.
2. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- ו. תנאים מיוחדים : 1. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי צבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי רשות מקרקעי ישראל.
מקרקעין, שאינם מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי צבור, כמזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.
2. היטל השבחה ישולם ע"י בעלי הקרקע - כחוק.
3. לא תותר כניסת רכב מדרך מס. 1 אל המגרשים והדרך המשולבת הגובלים בה.
4. תנאי להיתר בניה ראשון ליח"ד - חיבור מערכת הביוב של כפר ברא למערכת הביוב האזורית באשור משרד הבריאות.
- ז. משך בצוע : תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אשורה.

- ח. שלבי בצוע : 1. היתרים לבניה בתחום התכנית שאינו לאיחוד וחלוקה ובמגרשים הגובלים בתשתית קיימת ינתנו עם אשור תכנית זו.
2. היתר בניה בתחום שלב א', לפי נספח שלבי הבצוע, ינתנו לאחר בצוע מערכות התשתית התת קרקעית ובצוע תשתית לדרכים.
3. היתרי בניה בתחום שלב ב', לפי נספח שלבי הבצוע, ינתנו לאחר הוצאת היתרי בניה ב-20% מהמגרשים בשלב א' ולאחר בצוע לפחות 50% של עב' פתוח בשטחים צבוריים פתוחים בשלב א' ולאחר בצוע מערכות תשתית תת קרקעית ותשתית לדרכים בשלב ב'.
- ט. תקנות כלליות לבריאות : 1. אספקת מים, ניקוז וביוב יענו על דרישות הרשות המקומית, משרד הבריאות ובאי כוחם.
2. בתחום המגרשים הגובלים בשטח באר המים אשר במגרש ב.צ. 2 יינתנו היתרי בניה תוך התחייבות, מגישי הבקשה להיתר, לבצע קווי ביוב לפי דרישות משרד הבריאות. מתן טופס 4 מותנה באשור בודק מורשה על בצוע קווי הביוב כנדרש ע"י משרד הבריאות.
3. כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגה"ס.
- ייתקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
- י. ניקוז : 1. נספח הניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז הינו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. כל עבודת התשתית יבוצעו בהתאם להמלצות נספח זה.
2. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
3. שטחים צבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי תהום.
4. מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח צבורי פתוח. היתר בניה יוצא רק לאחר מתן פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
5. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם אל מתחת לקרקע בתחומי המגרש.
- השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדומה).

דף 5 מתוך 7 דפים

1. לא יותרו פתחונית של בוחת ספיגה וכו"ב.
2. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי
3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגה"ס ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
5. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
6. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
7. לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.
8. תנאי להיתר בניה - חיבור בפועל למט"ש המשודרג.
- י.א. שפכים
- י.ב. שטחים צבוריים פתוחים : 1. תנאי למתן היתרי בניה - הכנת תכנית פתוח נופית ע"י אדריכל נוף באשור אגוד ערים להגה"ס.
התכנית תיתן פתחונית בנושאים הבאים: פירוט אופי הצמחייה (לרבות שימור עצים הקיימים במקום) מדרכות, גדות, ריצוף, תאורה וכו"ב.
- י.ג. פסולת מוצקה : דרכי הטפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. הפסולת תסולק לאתר מוסדר בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- י.ד. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 : תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

הערות	קווי בניה מיני			מס' יחד' למגרש	מס. קומות	% בניה מכסימום		שטח מגרש מיני מ"ר	האזור
	אחור	צד	חזית			סה"כ בכל הקומות	לקומה		
1. תותר הקמת מבנה עזר בקונטור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ' ליח"ד. 2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תותר בקווי בניה חזית 1.5 וצד 0 או בקווי בניה לבנין. 3. מחוח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'.	6	4	4 (1)	1	קוטג'	23 + 45 מ"ר בעליות גג	25 ק.ק. 20 ק.א.	400	מגורים א'
				2	קוטג' או 2	23 + 50 מ"ר בעליות גג	25	600	
1. בבניה ללא קומת עמודים יותר מבני עזר כדלקמן: - בקונטור הבניה עד 10 מ"ר ליח"ד. - סככות לרכב עד 18 מ"ר ליח"ד. 2. בבניה על קומת עמודים יותר מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית, בקומת עמודים עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ: 40 מ"ר כולל שטח ח' מדרגות 3. יותר עליות לגג ומבנה בגג, כולל מדרגות בשטח עד 23 מ' ליח"ד.	6	3	5	3	3 או 3 ע"ע	105	35	500	מגורים ג' 1
<p>ש.צ.פ. לא תותר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, משחקים וסככות צל.</p>									

קווי בנין	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	תכנית שטח מירבית ב - % משטח המגרש	שטח בניה מירבי במגרש ב: % משטח המגרש				שטח מגרש מיני. מ"ר	מגרשים מס.	האזור			
				סה"כ עיקרי + שירות	מטרת שירות		מטרת עיקריות						
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע		
4 (3)	3	כ מ ס ו מ ו ב ש ר ט	3 (1) או 3 ע"ע	3	40	120	15	-	105	-	400	1-20 22-92 94-137 138-164	מגורים ג' 1
	2 (2) (5)	-	40	-	80	10	-	70	-	-	ב.צ. 1 (6) ב.צ. 2 ב.צ. 3	ב.צ.	
(4)										ש.צ.פ.	יותר לבניה מערכות ביוב, נקוז, שבילים, מתקני משחק, סככות צל, קירות תומכים, חדרי טרנספו. - וכיו"ב.		

- (1) תותר בנית ח' מדרגות + חדר בקומת גג - סה"כ 23 מ"ר.
- (2) תותר בנית צריח למסגד שגובהו ייקבע בתכנית בינוי באשור הועדה המקומית.
- (3) במגרשים מעל 599 מ"ר - 5 מ'.
- (4) חדרי הטרנפורמציה יהיו תת קרקעיים.
- (5) יובטחו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת מטרדי רעש כתוצאה מהפעילויות השונות במבני צבור.
- (6) לב.צ. 1 תותר גישת כלי רכב והולכי רגל אך ורק מדרך מס. 4.
- (7) ס"ה מקסימום יח' דיור 486.