

4000227675
 13.6.13
 תכנית מס' ק/3568

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

חלוקת תועדה המחוזית/משנה מוס' 12.3.12

מבא"ת 2006

156/13 תאריך
 אדריכלות/הנדסה/מחוז
חוק התכנון והבניה, תשס"ה-1965

תועדה המקומית לתכנון ובניה "קטס"
 04-06-2013
 2 תוקף

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התוכנית
10.06.2013	
נתקבל תיק מס' 3568/ק	תוכנית מס' ק/3568
שם תוכנית: תוספת זכויות בניה, יחידת דיור וקומה ושנינו קווי בניין	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 תועדה היסודית לתכנון ובניה "קטס"</p> <p>תכנית מפורטת מס' ק/3568 ביש. ח.מ.ט. 2011008 יום 24.11.11 מוקלט לחמליץ בפני המחוז להפקיד העובדות</p> <p>יו"ר תועדה מהנדס תועדה</p> </div>	
סיגל לחמני - יו"ר תועדה מאגיד בדיר - מהנדס תועדה	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז תועדה המחוזית החליטה/בנוס' 3568/ק (2108) 7.5.13 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>ה.ו.ס. 95.6.13 יו"ר תועדה המחוזית תאריך</p>	
רות יוסף - הממונה על מחוז המרכז ויו"ר תועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה הוספת קומה שלישית ושינוי בקוי בנין הקבועים בתכנית החלה על המקום במטרה לתוספת יחיד בנוסף לשתי יחיד קיימות על החלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה, יחידת דיור וקומה ושינוי קווי בניין	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
ק/3568	מספר התוכנית			
0.414 ד'		שטח התוכנית	1.2	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
29/05/2013	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	לפי סעיף בחוק			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות			
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה			
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
197/175
670/800

1.5.2 תיאור מקום כפר ברא

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. כפר ברא

התייחסות לתחום הרשות
נפה• חלק מתחום הרשות
פתח תקוה
כפר ברא

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומותיישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8889	• מוסדר	• חלק מהגוש	57	

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
לי"ר	לי"ר

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
אפ/1000	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1000 ממשיכות לחול.	3687	13/08/1989
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	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אד' סרסור ממדוח	04/06/2012		14 עמודים בנוסף ל- לוח האזורים והוראות בניה לתכנית א/1000		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אד' סרסור ממדוח	04/06/2012	1		1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
						1: 250	• מנחה	תכנית חניה כחלק מתשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-8076363		כפר ברא מיקוד 45863				055786933	עאסי נאף חסן		

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-8076363		כפר ברא מיקוד 45863				055786933	עאסי נאף חסן		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר	בעלים
		052-8076363		כפר ברא מיקוד 45863			055786933	עאסי נאף חסן			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Mamduh_s@wall a.com		050-7202539	03-9379607	כפר קאסם 48810			103029	056967672	ממדיח סרסור	אדריכל	
	03-9021104	052-2758312		כפר ברא מיקוד 45863			884	50931781	ראד עאסי	מהנדס גאודיט ומודד	

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 שטחי בניה, יחידת דיור וקומה, הקטנת קווי בניין והגדלת התכסית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת שטחי בניה (עיקרי ושירות).
- תוספת יח"ד אחת, סה"כ 3 יח"ד.
- תוספת קומה אחת, סה"כ 3 קומות ועליית גג מעל קומת עמודים וקומת מרתף.
- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- הגדלת התכסית ל- 43%.
- שינוי זכויות הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.414
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		420	172 +	248	מ"ר	מגורים
		3	1 +	2	מסי 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.

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
דירות מגורים	א.
שטחי שירות וחניה	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
לפי תכנית מאושרת אפ/1000 במידה ולא שונו ע"י תכנית זו.	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		תכנית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד צמימות	מספר יח"ד מספר (%)	אחוזי בניה כללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
3	או 3 כמסומן בתשריט	או 3 כמסומן בתשריט	או 5 כמסומן בתשריט	1	3 קומות בנוסף לעלית גג בתחום להוראות תכנית 1000/מ	43	7.2	3	164	681	125	--	136	420	414	57	מגורים ב'

29/05/2013

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 14

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 ו/או אל מי תיהום.
 - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.
 - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.
 - טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
 - מערכות ביוב בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.
 - טרם מתן היתר בניה יש לקבל את חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא.
- ב. איכות הסביבה:**
- כל השימושים יעמדו בהוראות ובדני 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 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.
- ה. תברואה:**
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו 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 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. 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).

2. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 47 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 12 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).

6.5 הריסות

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.6 תנאים להיתר בנייה

- היתר בנייה יינתן רק לאחר פיתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**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: 2905/2013	חתימה:	שם: עאסי נאוף חסן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 055786933		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 29/05/2013	חתימה:	שם: עאסי נאוף חסן	יזם בפועל
מספר תאגיד: 055786933		תאגיד:	

תאריך: 29/05/2013	חתימה:	שם: עאסי נאוף חסן	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 055786933		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.מ.י.	

תאריך: 29/05/2013	חתימה:	שם: אד' ממדוח סרסור	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 056967672		תאגיד:	

1000/1000

13. קנה: שזורים והוראות: כנניה

9	8		7	6	5		4	3	2	1
	קווים בנין מניסאלים	הזית			קוואט	מניסאליות				
הערות	אחור	קוואט	מניסאליות	קוואט	מניסאליות	מניסאליות	מניסאליות	מניסאליות	מניסאליות	מניסאליות
	קוואט	מניסאליות	מניסאליות	מניסאליות	מניסאליות	מניסאליות	מניסאליות	מניסאליות	מניסאליות	מניסאליות
1. חומר הקטת מבני עזר בקונסור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר לית"ר.	6	4	5	קוואט	45	25 ק.ק. 20 ק.א.	16	400	כחוס	מגורים א'
2. שכבה לרכב עד 18 מ"ר חומר קווים בנייה.										
3. חזית 1.5, עד 0, או בקווי הבניה המותרים.										
4. חומר בנייה עלית גג ומבנה כולל שדרגות										
5. קטפת עד 23 מ"ר לית"ר.										
6. חומר בנייה. מרחף בקונסור הבניה.										
7. מירווה מיניסאלי בניו בנינים במגרש אחד:										
8. מ' או 0 בהסכמת השכן.										
בבניה ללא קומת עמודים יותרו מבני עזר לפי אזורי מגורים א', ו'ב'.	4	3	5	בבניה קיימת, והוספת לבניה קיימת לפי הקיים	60%	30%	16 או 16	390	הכלת מוחוס הכלת	מגורים ב' (א)
בבניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן										
1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת עמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ-40 מ"ר. כולל שטח חדר מדרגות.	5	3	5	בבניה קיימת, והוספת לבניה קיימת לפי הקיים	90%	30%	18 או לפי הקיים	400	עלוב	מגורים ג' (א)
2. יותרו עליות לגג ומבנה כולל שדרגות										
3. בשטח עד 23 מ"ר לית"ר.										
4. חומר בנייה מרחף בקונסור הבניה.										
5. מירווה מיניסאלי בניו בנינים במגרש אחד:										
6. מ' או 0 בהסכמת השכן.										
בבניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן:										
1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת עמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ-40 מ"ר כולל שטח חדר מדרגות.	6	3	5	בבניה קיימת, והוספת לבניה קיימת לפי הקיים	105%	35%	20 או לפי הקיים	500	עלוב עם פסים כחומים	מגורים ד' (א)

15