

422087

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 16-12-2013
 מתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/13526

שם תוכנית: תוספת קומה ושינוי במספר יח"ד

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 31.12.2013
 נתקבל
 תיק מס' מתן תוקף

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה ותשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
 תכנית מפורטת מס' 1/3526/ק
 בשיבה מס' 2010004 מיום 28.7.10
 קודם לחמליץ בטי המורחבת
 להפקיד התוכנית
 יו"ר הועדה

סיגל לחמני: יו"ר הועדה
 בדיר מאגיד: מהנדס/מזכיר הועדה 1-2005
 משרד הפנים - מחוז מרכז

1/3526/ק (8108) 09/09/13
 התכנית לא נקבעה טענה אישור השו"ת
 התכנית נקבעה טענה אישור השו"ת
 יו"ר הועדה המחוזית
 תאריך 07-04-2014

רות יוסף: ממונה על מחוז מרכז
 יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית עניינה
* שינוי בקווי בנייה .
* שינוי באחוזי בנייה.
* תוספת במספר הקומות ל שלוש קומות במקום שתי קומות מעל לקומת עמודים.
* תוספת במספר יחידות הדיור ל ארבע יחידות במקום שתי יחידות למגרש.
* קביעת הוראות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומה ושינוי במספר יח"ד	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
1/3526/ק	מספר התוכנית			
0.870 ד'		שטח התוכנית	1.2	
• מלוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
23/09/2013	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 לעניין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	197175
		קואורדינטה Y	670935
1.5.2	תיאור מקום	כפר ברא	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רשות מקומית כפר ברא
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	<ul style="list-style-type: none"> כל תחום הרשות פתח- תקוה כפר ברא צפונית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8889	• מוסדר	• חלק מהגוש	19	
8889	• מוסדר	* חלק מהגוש		82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

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
25.5.1997	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 ✓
13/08/1989	3687	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית אפ/1000 ממשיכות לחול.	• שינוי	אפ/1000 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
לי"ר	ועדה מחוזית	ריאן עסאף	23/09/2013	לי"ר	14 עמודים + נספח א' לוח זכויות לפי תוכנית אפ/1000	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
לי"ר	ועדה מחוזית	ריאן עסאף	23/09/2013	1	לי"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
לי"ר	ועדה מחוזית	ריאן עסאף	23/09/2013				• מנחה	תוכנית חנייה (חלק מתשריט התוכנית)

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 (*)
	ריאן האתם	305135816				כפר ברא					

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
	ריאן האתם	305135816				כפר ברא				

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	ריאן האתם	305135816								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•	מדריכל	ריאן עסאף	027539303	103344	כפר ברא	ת.ד. 444		050-7564024		Assaf1750@walla.com
•	מודד מוסמך	ריאד עאסי	50931781	884	כפר ברא			052-2758312		

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
ל"ר	ל"ר

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, קומה שלישית, ושתי יחדות דיור והקטנת קו בניין קדמי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת שטח למגורים - 307 מ"ר שטח עיקרי ו- 16 מ"ר שטח שירות.
- תוספת קומה סה"כ 3 קומות במקום שתי קומות מעל לקומת עמודים.
- תוספת 2 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד.
- הקטנת קו בניין קדמי בהתאם למצב הקיים.
- שינוי הוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.870
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	716		307 +	409	מ"ר	מגורים
	4		2 +	2	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
				19	מגורים ב'
				100	דרך מאושרת

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
78.39	682	מגורים ב'		78.39	682	מגורים ב' 1
21.61	188	דרך		21.61	188	דרך
100	870	סה"כ		100	870	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	שטחי שירות ומקומות חנייה
4.1.2	הוראות
א.	הוראות תוכנית אפ/1000 ממשיכות לחול על תוכנית זו.
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך.
ב.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) *			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי (מרתף)	שרות							
מגורים ב'	19	682	716	102	-	-	12	3	-	כמסומן בתשרי ט	3	3	4

* הערה: קווי בניין לבנייה חדשה יהיו בהתאם לתוכנית המאושרת אפ/1000.

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 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 ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
- ג. ניקוז:**
- יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- ד. תברואה:**
- ה. פסולת בניין:**
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים. 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 בחיזוק 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. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 19 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 24 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 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.6 תנאי למתן היתר בניה

- מתן היתר בניה לתוספת למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה גמר בצוע מט"ש דרום השרון המזרחי או פתרון ביוב אחר שיהיה מאושר לכפר ברא ע"י משרד הבריאות.
- תנאי לקבלת היתר בניה הינו מיצוי ההליכים המשפטיים כנגד הבנייה/ השימוש הבלתי חוקיים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית כי תוכנית החנייה המהווה חלק מתשריט התוכנית, ניתנת למימוש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 23/09/2013 מספר תאגיד:	חתימה: פ. חוויא שם: ריאן חאתם תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: מס' תאגיד:	חתימה: תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 23/09/2013 מספר תאגיד: 27539303	חתימה: שם: ריאן עסאף תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 23/09/2013 מספר תאגיד:	חתימה: כ. יסא שם: ריאן חאתם תאגיד/שם רשות מקומית:	יזם בפועל
תאריך: מס' תאגיד:	חתימה: תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 23/09/2013 מספר תאגיד:	חתימה: א. א. א. שם: ריאן חאתם תאגיד:	בעל עניין בקרע

נספח 6 - לוח ג' א"ק של תל"ג א"ב / 1000

13. לוח האזורים והקצוות בכנה

1	2	3	4	5		6	7	8			9
				% בניה מכסימאלית				קרוי בנין מנימאליס			
				לקומה	סה"כ לכל הקומות			מס. קומות מכס.	מס. יח"ד למגרש	חזית	
מגורים א	צבע בתשריט	שטח מגרש מינימ. (מ"ר)	חזית מגרש מינימאלית	ק.ק. 25 ק.א. 20	45	קוטג'	1	5	4	6	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, צד 0, או בקווי הבניה המותרים. 3. תותר בניה עליה גג ומבנה כולל מדרגות כשטח עד 23 מ"ר ליח"ד. 4. תותר בנית מרתף בקונטור הבניה. 5. מירווח מינימאלי בין בניינים במגרש אחור 6 מ' או 0 בהסכמת השכן.
מגורים ב (1)	כחוס	400	16	ק.ק. 35 ק.א. 25	50	קוטג' או 2	2	בניה קיימת, והוספת לבניה קיימת לפי הקיים			
מגורים ב (1)	תכלת	בחלק מבונה לפי הקיים - ולפחות 250 בחלק כלתי מבונה 500	16 או לפי הקיים	ק.ק. 35 ק.א. 25	60%	2	בניה קיימת, והוספת לבניה קיימת לפי הקיים				
מגורים ב (1)	תכלת מותחם תכלת	390	16 או לפי הקיים	30%	60%	2 ע"ע	בניה קיימת לפי הקיים			1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת עמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות. 2. יותרו עליות לגג ומבנה כולל מדרגות כשטח עד 23 מ"ר ליח"ד. 3. תותר בנית מרתף בקונטור הבניה. 4. מירווח מינימאלי בין בניינים במגרש אחור: 6 מ' או 0 בהסכמת השכן.	
מגורים ג (1)	צהוב	400	18 או לפי הקיים	30%	90%	3 או 3 ע"ע	בניה קיימת, והוספת לבניה קיימת לפי הקיים				
		650	20 או לפי הקיים	35%	105%	2 לקומה	בניה קיימת, והוספת לבניה קיימת לפי הקיים				
מגורים ד (1)	צהב עם פסים כהומים	500	18	35	105	3 או 3 ע"ע	בניה על קומת עמודים, יותרו מבני עזר דלקמו: 1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת העמודים כשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות.				

<p>מגורים ג' (א)</p>	<p>צהב עם פסים כתומים</p>	<p>500</p>	<p>18</p>	<p>35</p>	<p>105</p>	<p>3 או 3 ע"ע</p>	<p>3</p>	<p>5</p>	<p>3</p>	<p>6</p>	<p>בכניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן: 1. מבני עזר משותפים לכל די דילורי הבית בקומת העמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ-40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות. 2. יותרו עליות לגג ומבנה כולל מדרגות בשטח עד 23 מר. 3. תותר בנית מרתף בקונטור הבניה.</p>	
<p>לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית</p>											<p>חום מותרם חום</p>	<p>כניני צבור</p>
<p>מלאכה ותעשית</p>	<p>סגול מותרת סגול</p>	<p>1000</p>	<p>24</p>	<p>30</p>	<p>30</p>	<p>1</p>	<p>—</p>	<p>5</p>	<p>4</p>	<p>6</p>		
<p>מסחר</p>	<p>אפזור מותרת סגול</p>	<p>800</p>	<p>30</p>	<p>30</p>	<p>30</p>	<p>1</p>	<p>—</p>	<p>5</p>	<p>4</p>	<p>6</p>		
<p>ישטה צבורי פתוח</p>	<p>ירוק</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>		
<p>אזור חקלאי</p>	<p>פסים ירוקים אלכסונים</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>		
<p>בית עלמין</p>	<p>משבצות אלכסוניות בצבע ירוק על רקע צהוב</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>		

(1) תותר קביעת הזיזות מסחריות בתכנית מפורטת