

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>			
<b>תוכנית מס' ק/3561</b>			
<b>שם תוכנית: תוספת יחידת דיור ושינוי קווי בניין</b>			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p style="font-size: small;">הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p style="font-size: large; text-align: center;">30-12-2013</p> <p style="text-align: center;">מ.ת.ת.ל.</p> </div>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <b>משרד הפנים</b>  מחוז מרכז  31.12.2013   נתקבל  תיק מס' _____ </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <b>מחוז: המרכז</b>  <b>מרחב תכנון מקומי: קסם</b>  <b>סוג תוכנית: מפורטת</b>   <b>אישורים</b> </td> </tr> </table>	<b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז 31.12.2013  נתקבל תיק מס' _____	<b>מחוז: המרכז</b> <b>מרחב תכנון מקומי: קסם</b> <b>סוג תוכנית: מפורטת</b>  <b>אישורים</b>
<b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז 31.12.2013  נתקבל תיק מס' _____	<b>מחוז: המרכז</b> <b>מרחב תכנון מקומי: קסם</b> <b>סוג תוכנית: מפורטת</b>  <b>אישורים</b>		
<b>מתן תוקף</b>	<b>הפקדה</b>		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="font-size: small;">חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p style="text-align: center;">תכנית מפורטת מס' <u>ק/3561</u></p> <p style="text-align: center;">בישיבה מס' <u>2011005</u> מיום <u>31.07.11</u></p> <p style="text-align: center;">הוועדה המחוזית להסדר התכנון</p> <p style="text-align: center;">מנהל ייעוץ</p> </div>			
סיגל לחמני: יו"ר הועדה בדיר מאג'ד: מהנדס/מזכיר הועדה			
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה (קסם)</p> <p>לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;">23-03-2014</p> <p>תאריך</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>			
רות יוסף: הממונה על המחוז ויו"ר הועדה המחוזית			

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית עניינה :

\* שינוי בהוראות ובזכויות הבנייה למגרש בכך שיוקמו על המגרש שתי יחידות דיור במקום יחידה אחת מעל לקומת מרתף.

\* תכסית השטח תגדל ל 45%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

תוספת יחידת דיור ושינוי קווי בניין.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

ק/3561

מספר התוכנית

0.415 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

26/12/2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית.

• ל"ר

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 197940
  - קואורדינטה Y 670784
- 1.5.2 תיאור מקום** כפר ברא
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית כפר ברא
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** התייחסות לתחום הרשות נפה פתח- תקוה כפר ברא מזורחית שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8893	• מוסדר	• חלק מהגוש		15,16,19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
154	אפ/1005

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

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
27/12/1990	3828	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית אפ/1005 ממשיכות לחול.	• שינוי	אפ/1005
16/07/1998	4663	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ק/מק/1005/א ממשיכות לחול.	• שינוי	ק/מק/1005/א

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
לי"ר	הועדה המחוזית	ריאן עסאף	26/12/2013	לי"ר	15 + נספח א' לוח זכויות לפי תוכנית אפ/1005 + נספח ב' לוח זכויות לפי תוכנית ק/מק/1005/א		• מחייב	הוראות התוכנית
לי"ר	הועדה המחוזית	ריאן עסאף	26/12/2013	1	לי"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
לי"ר	הועדה המחוזית	ריאן עסאף	26/12/2013				• 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 פאיד עבדאלעזיז	26335372				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 פאיד עבדאלעזיז	26335372				כפר ברא				

## 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
בעלים	ריאן פאיד עבדאלעזיז	26335372			כפר ברא				

## 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
• עורך ראשי	מהנדס	027539303	103344	כפר ברא	ת.ד. 444		050-7564024		Assaf1750@walla.com
• מודד	מוסמך	50931781	844	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.

הגדרת מונח	מונח
	לי"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 שטחי בנייה ויחידת דיור ושינוי קווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי קווי בניין.
- תוספת של 210 מ"ר שטח עיקרי ו 100 מ"ר שטח שירות.
- תוספת יחידת דיור אחת.
- הגדלת תכסית הבנייה ל – 45% משטח המגרש.
- שינוי זכויות והוראות בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		420	234 +	186	מ"ר	מגורים ב'
		2	1 +	1	מס' יחיד	

**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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				154	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		
אחחים	מ"ר	יעוד		אחחים	מ"ר	יעוד
100	415	מגורים ב'		100	415	מגורים א

**4 יעודי קרקע ושימושים**

	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	מגורים.	א.
	שטחי שירות ומקומות חנייה	ב.
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	לפי תוכניות מאושרות מסי אפ/1005 ו- ק/מק/1005/א.	א.
		ב.
		ג.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) *			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בנייה מגורים %	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי (מרתף)	שרות	עיקרי			
3	3	3	5 בקומת קרקע, 4 עילי	1	2	12	2	4.82	45	128	530	50	100	60	320	415	154	מגורים ב'

• המרתף ייבנה בקונטור קומת הקרקע.

### 5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית ק/מק/1005/א

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בנייה מגורים %	שטח בניה		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת מרתף מ"ר	מעל לכניסה הקובעת %			

**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 :**
- יוותרו 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, חלקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, 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. 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 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 מוכרז.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

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

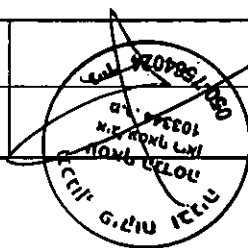
**8. חתימות**

תאריך: 26/12/2013	חתימה:	שם: ריאן פאיד עבדאלעזיז	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 26335372		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מס' תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 26/12/2013	חתימה:	שם: ריאן פאיד עבדאלעזיז	יזם בפעל
מספר תאגיד: 26335372		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מס' תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 26/12/2013	חתימה:	שם: ריאן פאיד עבדאלעזיז	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 26335372		תאגיד:	

תאריך: 26/12/2013	חתימה:	שם: ריאן עסאף	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 27539303		תאגיד:	



נספח א' אב"ג זמ"ג ופיק"א ז"ג"ב א"ב/1005

לוח האזורים

9	8			7	6	5		4	3	2	1
	קווי בנין מינ"י					מס. יח"ד למגרש	% בניה מכס לקומה				
הערות	אחור	צד	חזית		מס. הקומות	ס"כ לכל הקומות	ק.ק. 25	חזית מגרש מינ"י	שטח מגרש מינ"י	צבע בתשריט	האזור
1. תותר הקמת מבני עזר בקונטור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליח"ד	6	4	5	1	קוטג' 1	45 + 23 מ"ר בעלית גג	ק.ק. 25	לפי התשריט	400	כתום	מגורים א'
2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תותר בקווי בניה חזית 1.5, וצד 0, או בקווי בניה לפי טור 8.				2	קוטג' או 2	50 + 23 מ"ר בעלית גג	ק.א. 20	התשריט	600		
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'	6	4	5	1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	45 + 23 מ"ר בעלית גג	ק.ק. 25 ק.א. 20	לפי התשריט	400 מ"ר	כתום ופס סגול	מגורים א' עם חזית מסחרית
	לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית										בניני צבור
	לא תותר קל בניה פרט לגנן, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וספכות צל										שטח צבורי פתוח
	תותר בנית מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית										אזור ספורט



נספח ב' . טבלת זכויות והוצאות קנין "ה" ק/מ"ק / 1005/א  
 מס' כחצ'ע ק/כח/ 1005-10

ב. קוח האזוריים

9	8			7	6	5		4	3	2	1		
	הערות	קווי בנין מיני	קווי בנין מיני			מס. יח"ד למגרש	מס. הקומות					% בניה מכס לקומה	
1	תותר הקמת מבני עזר בקונסטר הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליח"ד	4	3	5	1	קוטג'	45	25	ק.ק. 25	לפי	400	כתום	מגורים
2	סכבה לרכב עד 18 מ"ר תותר בקווי בניה חזית 1.5, וצד 0. או בקווי בניה לפי טוד 8	4	3	5	2	קוטג' אר"י	45 + 23 מ"ר בעלית גג	20	ק.א. 25	התשריט	600		א
3	מרווח מינימלי בין בניינים במגרש אחד 6 מ'	4	3	5	1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	45 + 23 מ"ר בעלית גג	25	ק.ק. 20	לפי התשריט	400 מ"ר	כתום ופס סגור	מגורים עם חזית מסחרית
4	קוי בנין לבעלים קיימים - צד לאורך 96.70 - יהיו בהתאם לכוח הקיים, וכל חוספין בעיה תהיה - בהתאם להוראות תכנית	לפי תכנית בנ"י באשר הועדה המקומית לא תותר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות על											
												הום מותחם חום	בניני צבור
												ירוק	שטח צבורי פתוח
												ירוק מותחם חום	אזור ספורט