

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
24.08.2014

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
20-08-2014

הוראות התוכנית

תקבל
תיק מס'

תוכנית מס' ק/3560

שם תוכנית: שינוי בהוראות וזכויות הבנייה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p>תכנית מפורטת מס' <u>3560/ק</u> בישיבה מס' <u>20105</u> מיום <u>31.07.14</u> הוחלט להמליץ בפני המחזית להפקיד התוכנית</p> <p><i>[Signature]</i> שמואל יעדה</p>	
<p>סיגל לחמני: יו"ר הועדה בדיר מאגיד: מהנדס/מזכיר הועדה</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>2.6.14</u> (<u>2108</u>) - <u>3560/ק</u> 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><u>1.10.14</u> תאריך <u>10.7.14</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>רות יוסף: הממונה על מחוז מרכז יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית עניינה :

מדובר בבנין קיים בן שלוש קומות ועלייה לגג, מבוקש לאשר את המבנה הקיים על פי המצב הקיים בשטח בכך שמבוקש להוסיף אחוזי בנייה ושינוי בקווי בניין מהתוכנית המקורית- תוכנית אפ/1000.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
שינוי בהוראות וזכויות הבנייה.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
ק/3560	מספר התוכנית		
0.427 ד'		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מלוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
	מספר מהדורה בשלב		
13/08/2014	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית. 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 		
<ul style="list-style-type: none"> • לייר 	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 	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי 		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	197256
		קואורדינטה Y	670775
1.5.2	תיאור מקום	כפר ברא	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ כפר ברא
		התייחסות לתחום הרשות	• כל תחום הרשות
		נפה	פתח- תקוה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר ברא
		שכונה	מערבית
		רחוב	
		מספר בית	

יפורסם
ברשומת**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8889	• מוסדר	• חלק מהגוש	67	

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
אפ/1000	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
ל"ר	ועדה מחוזית	ריאן עסאף	13/08/2014	ל"ר	15 עמודים	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
ל"ר	ועדה מחוזית	ריאן עסאף	13/08/2014	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
ל"ר	ועדה מחוזית	ריאן עסאף	13/08/2014				• 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 זוהדי יוסף	56965163				כפר ברא					
	ריאן זוהיר יוסף	55786834									

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ריאן זוהדי יוסף	56965163				כפר ברא				
	ריאן זוהיר יוסף	55786834								

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 זוהדי יוסף	56965163				כפר ברא				
	ריאן זוהיר יוסף	55786834								

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
• אדריכל	מהנדס ריאן עסאף	027539303		כפר ברא .103344	ת.ד. 444		050-7564024		Assaf1750@walla.com
• מודד	מוסמך ריאן עאסי	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.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	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**

אישור מצב קיים למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת קוי בנין ואחוזי בניה למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.
- תוספת 215 מ"ר שטח עיקרי ו 80 מ"ר שטח שירות.
- קביעת שלוש קומות ועליה לגג במקום שתי קומות מעל לקומת עמודים ועליה לגג, ושלוש יחידות דיור במקום שתי יחידות דיור.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.427
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		471	215 +	256	מ"ר	מגורים ב' 1
		3	1 +	2	מסי 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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				67	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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	427	מגורים ב'		100	427	מגורים ב' 1

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.	ההוראות החלות על תכנית אפ/1000 ימשיכו לחול על תכנית זו.
ב.	
ג.	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללי (%)	אחוזי בניה מגוריי (%)	סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי	
			סה"כ שטחי בניה	שטח	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי (מרתף)						שרות	עיקרי				שרות	קדמי	צידי- ימני		צידי- שמאלי
מגורים ב'	67	427	581	136	136	12	3	56	136	136	581	-	-	110	471	3	3	3	4 או לפי תשריט		

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תוכנית אפ/1000

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה ב %			גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			שטח שירות	מתחת לכניסה הקובעת מרתף	סה"כ לכל הקומות									
מגורים ב'	67	427	30 מ"ר	תותר הקמת מרתף בקונטור הבנין	60%	12	בבניה קיימת לפי הקיים	2 על עמודים	1	5 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	3 או לפי תשריט	4 או לפי תשריט	

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 ינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע 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.
- יוותרו לפחות 15% 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'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- 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 :

- תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית בכפר ברא ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. והם יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו 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.

6.4 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 מורכז.

6.5 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 67 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).

6.6 תנאי למתן היתר בנייה

- מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספות בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה גמר ביצוע מט"ש דרום השרון המזרחי או פתרון ביוב אחר שיהיה מאושר לכפר ברא ע"י משרד הבריאות.
- תנאי לקבלת היתר בנייה הינו מיצוי ההליכים המשפטיים כנגד הבנייה/ השימוש הבלתי חוקיים. תנאי למתן היתר בנייה 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 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 13/08/2014	חתימה: ריאן ז'גרי	שם: ריאן זוהדי יוסף	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 56965163		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 13/08/2014	חתימה: ריאן ז'גרי	שם: ריאן זוהיר יוסף	
מס' תאגיד: 55786834		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 13/08/2014	חתימה: ריאן ז'גרי	שם: ריאן זוהדי יוסף	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 56965163		תאגיד:	
תאריך: 13/08/2014	חתימה: ריאן ז'גרי	שם: ריאן זוהדי יוסף	
מספר תאגיד: 55786834		תאגיד:	

תאריך: 13/08/2014	חתימה: ריאן ז'גרי	שם: ריאן זוהדי יוסף	יזם בפועל
מספר תאגיד: 56965163		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 13/08/2014	חתימה: ריאן ז'גרי	שם: ריאן זוהיר יוסף	
מס' תאגיד: 55786834		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 13/08/2014	חתימה: ריאן ז'גרי	שם: ריאן עסאף	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 27539303		תאגיד:	

עסאף ריאן
מבית אדחי
10394