

4000244055-1

תכנית מס' ק/3579

מב"א"ת 2006

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
23-05-2017
2828

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
24-05-2017
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/3579

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה למגורים ושינוי בקווי בניין

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: קסם

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

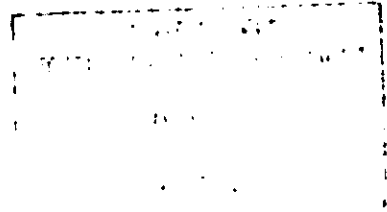
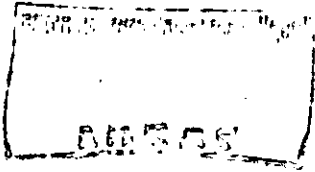
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"</p> <p>תכנית מפורטת מס' ק/3579 פשיטה מס' 2012003 - מיום 16.5.12 החלטת להמליץ בפני המחוזית להפיק תוכנית</p> <p>יור"ד: עדה</p>	
---	--

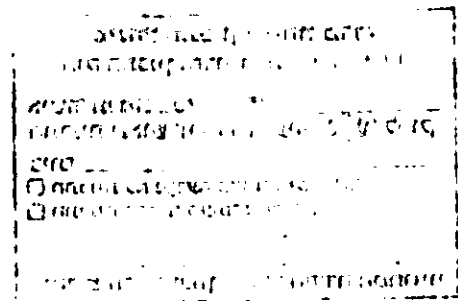
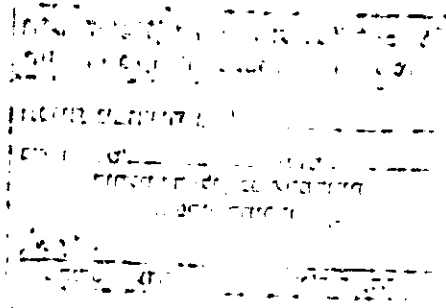
<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' ק/3579 התכנית מאושרת מכון הסעיף 108 (ג) לחוק ביום 2.5.16</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר ועדו המחוזית</p>	
---	--

--	--



LETTER OF TRANSMITTAL
TO THE DIRECTOR, BUREAU OF LAND MANAGEMENT

DATE: _____
BY: _____



דברי הסבר לתוכנית

התכנית עניינה תוספת ארבע יח"ד בנוסף לשתי יח"ד שהתכנית המאושרת מתירה על המגרש. עקב הפרשי גובה בשטח המגרש הבינוי יהיה כך שקומת מרתף וקומה מעל יהיו מתחת לכניסה הקובעת (0.00 של הדרך). מעל למפלס של הדרך מציעה התכנית 3 קומות. התכנית עניינה גם שינוי קווי הבנין הקבועים בתכנית המאושרת על המקום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה למגורים ושינוי בקווי בניין	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
3579/ק	מספר התוכנית			
0.600 ד'		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
18/05/2017	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 לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
		קואורדינטה X	197/700
		קואורדינטה Y	670/675
1.5.2	תיאור מקום	שכונה מזרחית	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ. כפר ברא
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	פתח תקוה
		יישוב	כפר ברא
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה רחוב מספר בית	מזרחית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8892	• מוסדר	• חלק מהגוש		4

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
1005/אפ	72

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/1005	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית אפ/1005 ממשיכות לחול.	3828	27/12/1990
ק/מק/1005/א	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ק/מק/1005/א ממשיכות לחול.	4663	16/07/1998
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	סרסור זוהרי	18/05/2017		14 עמודים בנוסף ל- לוח האזורים לתכנית אפ/1005 לוח האזורים לתכנית ק/מק/1005/א		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סרסור זוהרי	18/05/2017	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	סרסור זוהרי	18/05/2017	1		1:250	• מנחה	תכנית בינוי וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-6352144		ת"ד 401 כפר ברא 45863	מס' תאגיד	רשות מקומית		056864838	עאסי חסן עומר	
			054443882		ת"ד 401 כפר ברא 45863	מס' תאגיד	רשות מקומית		054443882	עאזי דאוד עומר	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-6352144		ת"ד 401 כפר ברא 45863	מס' תאגיד	רשות מקומית		056864838	עאסי חסן עומר	
		054443882		ת"ד 401 כפר ברא 45863	מס' תאגיד	רשות מקומית		054443882	עאזי דאוד עומר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
		050-6352144		ת"ד 401 כפר ברא 45863	מס' תאגיד	רשות מקומית	056864838	עאסי חסן עומר		•
		054443882		ת"ד 401 כפר ברא 45863	מס' תאגיד	רשות מקומית	054443882	עאזי דאוד עומר		•
				תל אביב		רשות הפיתוח				• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Zahir_a@walla.co m		052-6719776		כפר קאסם 48810			34750	028376846	סרסור זוהרי	הנדסאי	•
	03-9021104	052-2758312		כפר ברא מיקוד 45863			884	50931781	ריאז עאסי	מחנך גאודיט ומודד	• מודד

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 זכויות בנייה למגורים ושינוי בקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת שטח למגורים – 717 מ"ר שטח עיקרי ו- 400 שטח שירות.
 ב. תוספת 2 קומות, סה"כ 4 קומות בנוסף לקומת מרתף. קומת מרתף וקומה מעל יהיו מתחת למפלס הדרך, ו- 3 קומות יהיו מעל למפלס הדרך.
 ג. תוספת 4 יחיד, סה"כ 6 יחיד.
 ד. הקטנת קווי בניין.
 ה. שינוי זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.600
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1040	717 +	323	מ"ר	מגורים ג'
		6	4 +	2	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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 מגורים ג'
		72	

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	אחוזים	מ"ר
100	600	100	600

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
.א.	דירות מגורים
.ב.	שטחי שירות וחניה
.ג.	
4.1.2	הוראות
.א.	
.ב.	
.ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) *		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי							קדמי	מספר קומות	מתחת לבניסה הקובעת			
3	3	3	5	12	52	10	6	252	260	260	210	780	72	מגורים
			2 קומות מתוך 3											

* הערה: בנוסף לשטחי השירות מעל לבניסה הקובעת, תותר בניית סככה לרכב עד 18 מ"ר בקו בנין של 1.50 מ' בחזית וצדדי 0.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הוועדה 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 בצורת 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 ואו 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 ואו שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
 - תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.
- 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:**
- 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. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.
- ד. תברואה:**
- יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו 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 תנאים להיתר בנייה

1. היתר בנייה יינתן רק לאחר פיתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן טופס 4 יהיה ניקוי השטח סביב המגרש בשטחים הפתוחים.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהייה גמר ביצוע מטייש דרום השרון המזרחי או פתרון ביוב אחר שיהיה מאושר לכפר ברא על ידי משרד הבריאות.


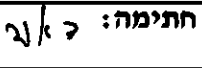
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

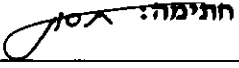
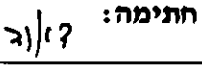
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

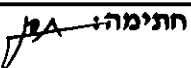
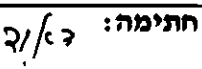
7.2 מימוש התוכנית

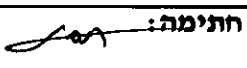
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

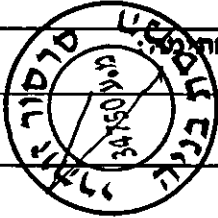
שם: עאסי חסן עומר	חתימה: 	תאריך: 23/5/17	מגיש התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד: 056864838		
שם: עאצי דאוד עומר	חתימה: 	תאריך: 23/5/17	
תאגיד:	מספר תאגיד: 054443882		

שם: עאסי חסן עומר	חתימה: 	תאריך: 23/5/17	יזם בפועל
תאגיד:	מספר תאגיד: 056864838		
שם: עאצי דאוד עומר	חתימה: 	תאריך: 23/5/17	
תאגיד:	מספר תאגיד: 054443882		

שם: עאסי חסן עומר	חתימה: 	תאריך: 23/5/17	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד: 056864838		
שם: עאצי דאוד עומר	חתימה: 	תאריך: 23/5/17	
תאגיד:	מספר תאגיד: 054443882		
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד: רשות הפיתוח		מספר תאגיד:	

שם: עאסי חסן עומר	חתימה: 	תאריך: 22/5/17	עורך התכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם: סרסור זוהרי	חתימה: 	תאריך: 23/5/17	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד: 028376846		



1005 | איל | ספרייה

1. בנת האזורים

9	8		7	6	5		4	3	2	1
	הערות	קבוצת בנין מינימום			מס. הקומות	קומות				
1. חותר הקמח מבני עזר קונסטרו הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליחיד 2. סככה לרכב עד 18 מ"ר חותר בקווי הבניה חזית 1.5. וצד 0. או בקווי בניה לפי סור 8. 3. מרווח מינימלי בין בנינים במגדש אחד 6 מ'.	6	4	5	1	קוטג' קוטג' 45 + 23 מ"ר	25 ק.ק.	לפי התשריט	400	כחום	מגורים א'
				2	קוטג' או 2 קוטג' 50 + 23 מ"ר	20 ק.א. 25		400	כחום ופס סגור	מגורים א' עם חזית מסתריח
				1	קומה אחת על קומה מסתריח	25 ק.ק. 20 ק.א.	לפי התשריט	400	כחום	בנין צבור
	לפי חכנית בניו באשור הועדה המקומית									
								לא תותר כל בניה פרט לגגנו, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.	ירוק	שטח צבורי פתוח
								תותר בנית מבנים ומתקנים לספורט לפי חכנית, בניו באשור הועדה המקומית	ירוק	ספורט אזור

מכב כחצ'ע ק/קוק / 1005-1005
בנת האזורים 7.19

9	8	7	6	5	4	3	2	1
הערות	אחור	מס. יחיד	מס. הקומות	קומה	מגדש חזית מיני	שטח מגדש מיני	צבע בתשריט	האזור
	בנין מיני	מס. יחיד	מס. הקומות	קומה	מגדש חזית מיני	שטח מגדש מיני	צבע בתשריט	האזור
1. תוחר הקמת מבני עדר בקונטרס הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליד יחיד	4	1	קוטג' 45	25 ק.ק.	לפי חזית מיני	400	כחום	מגורים 'א'
2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תוחר בקודי בניה חזית 1.5. וצד 0. או בקודי בניה לפי טור 8.	3	2	קוטג' או 45	25 ק.ק.	לפי חזית מיני	400	כחום	מגורים 'א'
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגדש אחד 6 מ'.	4	1	קומה אחת על קומה מסחרית	20 ק.א. 25	לפי חזית מיני	400	כחום ופס סגוד	מגורים 'א' עם חזית מסחרית
4. קוי בנין לניקול קייטל - עד לאורך 196. יחיד בהקצת לפי חזית וכל חוספן בניה חזית בהקצת לחוספן זכרתי 7.	לפי חכנית בנין באשור הועדה המקומית לא חותר כל בניה פרט לגנון. שניליס. מדרכות. גדרות. ומשקיים וסככות עלי.							
	תוחר בניח מבנים ומחנקים לספורט לפי חכנית בנין באשור הועדה המקומית							
	שטח צבורי פתוח							
	ספורט אזור							