

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
20-08-2014  
7 8 8 8 8

הוראות התכנית

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
24.08.2014  
נתקבל  
תיק מס

תכנית מס' 451-0126714

תוספת באחוזי בנייה ובמספר הקומות



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
תכנית מפורטת מס' 451-0126714  
בישיבה מס' 2012010 מיום 20.08.14  
הוחלט להמליץ בפני המחוזית  
להפקיד התוכנית  
יו"ר הוועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
451-0126714 (2014-08-24)  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

13.11.2014  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית



## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה תוספת 7 יחיד ליחידה המאושרת, בכך שבמפלס מתחת למפלס הדרך תהיינה שתי קומות, קומת חנייה ומתחתיה קומת מגורים בן שתי יחידות דיור. במפלס הכניסה ומעליו שתי קומות תהיינה שש יחידות דיור. במסגרת התוכנית ישונו אחוזי בנייה, הוראות בנייה ותכנית בנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      תוספת באחוזי בנייה ובמספר הקומות

מספר התכנית      451-0126714

1.2 שטח התכנית      0.565 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מחוזית



לפי סעיף בחוק      ל"ר

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



**1.5 מקום התכנית**



משרד התכנון והבנייה

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם

197587 קואורדינטה X

670644 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בגבולה הדרום מזרחי של כפר ברא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר ברא - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ברא	כפר ברא		

שכונה דרום מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



משרד התכנון והבנייה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8892	מוסדר	חלק		81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



משרד התכנון והבנייה

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/מק/1005/א	שינוי		4663		16/07/1998
אפ/1005	שינוי		3828	876	27/12/1990



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עסאף ריאן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עסאף ריאן			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/12/2012	ריאן עסאף		29/12/2012	אפ/1005	כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/12/2012	ריאן עסאף		29/12/2012	ק/מק/1005/א	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	21/12/2012	ריאן עסאף		31/05/2013	נספח חנייה ובינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/12/2012	ריאן עסאף		18/01/2013	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יומנה עאסי		כפר ברא	כפר ברא	כפר ברא		03-9030253	03-9030253	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יומנה עאסי		כפר ברא	כפר ברא	כפר ברא		03-9030253	03-9030253	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יומנה עאסי		כפר ברא	כפר ברא	כפר ברא		03-9030253	03-9030253	



**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	עסאף ריאן	103344	כפר ברא	כפר ברא	כפר ברא		03-9030253	03-9030253	assaf1750@w alla.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	844	כפר ברא	כפר ברא	כפר ברא		03-9030253	03-9030253	

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

קביעת 8 יחידות דיור במקום יחידה אחת מעל לקומת חנייה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(1) קביעת 8 יח"ד במקום יחידת דיור אחת.

(2) תוספת שלוש קומות שסך הכול 5 קומות שאחת מהן הינה קומת חנייה. קומת מגורים וקומה החניה יהיו מתחת לכניסה הקובעת ושלוש קומות יהיו מעל למפלס הדרך.

(3) תוספת 722.25 שטח עיקרי ו-185 שטח שירות.

(3) קביעת הוראות בנייה.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.565
------------------	-------



הערות	סה"כ מתצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+7	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,000		+722.75	277.25	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	78



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	78

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	565	100
סה"כ	565	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	566.74	100
סה"כ	566.74	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים. שטחי שירות ומקומות חנייה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>- חומר הבניה וגובהם של הגדרות, המעקות והקירות התומכים יסומנו בבקשה להיתר הבניה ויהיו חלק בלתי נפרד מההיתר.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית להורות לבעלים לעצב את חזית המבנה, לרבות גנון, גדרות וכו', בהתאם לתכנית מאושרת ע"י המהנדס.</p>
ג	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>במקרה של שימוש במערכת סולארית לחימום מים בבית, יהא המהנדס רשאי להורות על מיקום המערכת בכל מקום כך שלא תפגע בעיצוב האדריכלי של הבית.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>לא תינתן תעודת גמר לבנין, כל עוד לא הושלמו כל העבודות הדרושות, לשביעות רצונו של המהנדס.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מגורים ג' 5	קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	3	3	3	2	3	14.16	8	57	1186	30	170	156	830	565	78	מגורים ג'



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטח קומת חנייה לא נכלל בחישוב סך כל השטח הכללי בתכנית.



**6. הוראות נוספות .6**

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 מורכו.</p>



6.2	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית החניה תהיה בתחום המגרש.</p>



6.3	איכות הסביבה
<p>א. שפכים:</p> <p>הביוב</p>	<p>- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או אל מי תיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</p> <p>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון</p> <p>בהתאם לנ"ל.</p> <p>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.</p> <p>ג. ניקוז: יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר</p>



6.3	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומרי המגרשים (כגון : חצץ, חלקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי והמבניים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> <p>יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים ד. תברואה : וזיהומים.</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם ה. פסולת בניין : לתקנה</p> <p>16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>



6.4	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. יש להגיש תכנון מפורט של פיתוח השטחים הציבוריים הגובלים ע"י המועצה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>



6.5	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>- תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון קצה לכיוב מאושר לכפר ברא על ידי משרד הבריאות.</p>

6.6	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.	<b>ביצוע התכנית</b>
----	---------------------



7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
-----	-------------------

7.2	<b>מימוש התכנית</b>
-----	---------------------

	תוך חמש שנים מיום אישורה
--	--------------------------

**8. חתימות**

	<b>שם:</b> יומנה עאסי <b>שם ומספר תאגיד:</b> כפר ברא 203200159	<b>סוג:</b> חתימה:	<b>תאריך:</b> 14/8/14
	<b>מגיש התכנית</b>	[Signature]	
	<b>שם:</b> יומנה עאסי <b>שם ומספר תאגיד:</b> כפר ברא 203200159	<b>סוג:</b> חתימה:	<b>תאריך:</b> 14/8/14
	<b>יזם</b>	[Signature]	
	<b>שם:</b> יומנה עאסי <b>שם ומספר תאגיד:</b> כפר ברא 203200159	<b>סוג:</b> חוכם:	<b>תאריך:</b> 14/8/14
	<b>בעל עניין בקרקע</b>	[Signature]	
	<b>שם:</b> עסאף ריאן <b>שם ומספר תאגיד:</b> כפר ברא 27539303	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 14/8/14
	<b>עורך התכנית</b>	[Signature]	

עסאף ריאן  
 מהנדס אדריכלי  
 מ.י. 10334

מצב - קיים לפי קק/500 מאושרות

19. א. זכות האוורדים

9	8			7	6	5		4	3	2	1
	הקומות	צד	אחוז			מסל. הקומות	מסל. קומה				
1. תוחת הקומה מבני עדו בקושרוד הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ד לקומה	6	4	5	1	קוטג' 2	45	25 ק.ק.	לפי ותשריט	400	בתום	מגדלים
						23 מ"ד + בעליה גג	20 ק.א.				
2. שכבה לדוב עד 18 מ"ד תוחת בקושרוד הבניה חזית 1.5, וצד 0, או בקושרוד הבניה לפי טור 8.	6	4	5	1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	50	25	לפי ותשריט	600	בתום ופס סגור	מגדלים
						23 מ"ד + בעליה גג	20 ק.א.				
3. מרדוח מינימלי בין בולדים במגרש אחד 6 מ'	6	4	5	1		45	25 ק.ק.	לפי ותשריט	400		מגדלים
						23 מ"ד + בעליה גג	20 ק.א.		מ"ד		א' עם חזית מסחרית
	לפי תכנית בנ"ד באשרוד הועדה המקומית									חום מוחם חום	בו ליני צבר
	לא תוחת כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.									ידוק	שטח צבודי פתוח
	תוחת בניה מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנ"ד באשרוד הועדה המקומית									ידוק מוחם חום	אזור ספורט

-4-

מצב קוצצת ק/קוק / 1005-10

3.19. לוח האזורים

9	8			7	6	5		4	3	2	1	
	הערות	קווי בניין מינימלי	קווי בניין מינימלי			קווי בניין מינימלי	מס. הקומות					מס. יחיד למגרש
1. חותר הקמת מבני עזר בקונסטר הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליחיד	4	3	5	1	קוטג'י	25	45	לפי התשריט	400	כתום	מגורים א'	
					קוטג'י אר"ב	25	23 + בעלית גג					
2. סבבה לרכב עד 18 מ"ר חותר בקווי בניה חזית 1.5. וצד 0. או בקווי בניה לפי טוד 8.	4	3	5	2	קוטג'י אר"ב	25	50	לפי התשריט	600	כתום	מגורים א' עם חזית מסחרית	
קוטג'י אר"ב					25	23 + בעלית גג						
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'	4	3	5	1	קוטג'י אר"ב קומה אחת על קומה מסחרית	25	45	לפי התשריט	400	כתום	מגורים א' עם חזית מסחרית	
קוטג'י אר"ב					25	23 + בעלית גג						
4. קוי בנין לבעלים קיימים - עד לאורך 1.96 מ"ר - יהיו בהתאם למצב הקיים וכל תוספת בניה תהיה בהתאם להוראות יצרנית.	לפי תכנית בנוי באשרור הועדה המקומית										בניני צבור	חום מותחם חום
	לא חותר כל בניה פרט לגגון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.										שטח צבורי פתוח	ירוק
	חותר בנית מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנוי באשרור הועדה המקומית										אזור ספורט	ירוק מותחם חום