

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מס' 17

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0125773 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום: 22.2.15  
למשך את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש  
2015

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
תכנית מפורטת מס' 451-0125773  
בישיבה מס' 2012010 מיום 20.1.13  
הוחלט להמליץ בפני המחוזית  
להמליץ מתוכנית

אישורים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
10-03-2015  
בתקבל

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
החלטת הוועדה המחוזית/אשר מיום: 22.2.15  
או ריכלית לביארה פוסק  
תאריך: 09/4/15

מועצה מקומית כפר ברא  
מחלקה טכנית  
מגיס 2015

מחוז המרכז

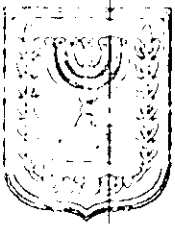
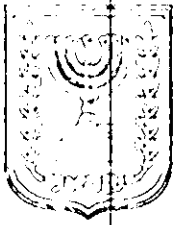
למשל לוחיא שזאום טאליס טאליס טאליס  
למשל לוחיא שזאום טאליס טאליס טאליס  
טאליס זיא לוחיא

מנירד הפנים  
מחוז מרכז  
23-03-2015  
תיק מס' 2015

מס' 5961 - המחוזית לתכנון ובניה

## דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית קיים בית מגורים המורכב משתי קומות ועליית גג שכולל יחידת דיור אחת. התכנית עניינה הרחבת הבניה בכל הקומות במטרה לאשר 3 יחידות דיור נוספות. סה"כ בתחום התכנית יהיו 4 יחידות דיור. התכנית עניינה גם לאשר קוי בנין לבניה מוצעת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות וזכויות בניה
		מספר התכנית	451-0125773
1.2	שטח התכנית		0.429 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

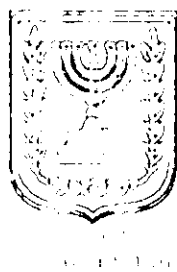
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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**



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינטה X	197840
	קואורדינטה Y	670789

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר ברא - חלק מתחום הרשות

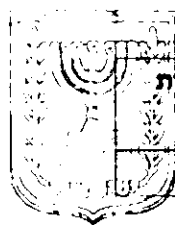
נפה פתח תקווה

**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**



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8893	מוסדר	חלק		19

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1005 אפ/	156

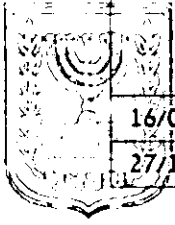
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



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

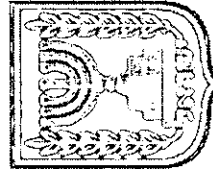
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1998		4663		שינוי	ק/מק/1005/א
27/12/1990	876	3828		שינוי	אפ/1005



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית				עסאף ריאן					הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע גליון: 1			עסאף ריאן			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	15/08/2014	ועדה מחוזית	ריאן עסאף	15/08/2014	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	חתום להפקדה	04/08/2014		עסאף ריאן	04/08/2014	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	חתום להפקדה	04/08/2014		עסאף ריאן	04/08/2014		1:250	מנחה	חניה
לא	חתום להפקדה גליון: 1	17/08/2014		ריאן עסאף	20/12/2012		1:250	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

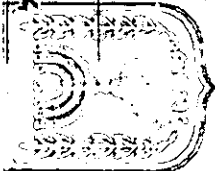


משרד התכנון והתמסורת  
מדינת ישראל

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פלאח ריאן			כפר ברא	כפר ברא (1)		03-9382499	03-9382499	



הערה למגיש התכנית:

(1)

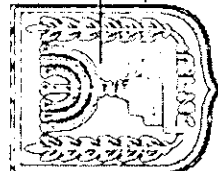
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	פלאח ריאן			כפר ברא	כפר ברא (1)		03-9382499	03-9382499	

(1)

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פלאח ריאן			כפר ברא	כפר ברא (1)		03-9382499	03-9382499	

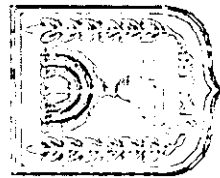


(1)

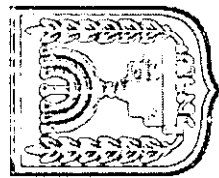
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	עסאף ריאן			כפר ברא	כפר ברא (1)		03-9322222	03-9322222	
מודד	מודד	ריאד עאסי	844	כפר ברא	כפר ברא	כפר ברא (1)		03-9030253	03-9030253	

(1)



משרד התכנון והשקעות





**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**

תוספת 3 יחידות דיור ושינוי בקוי בנין

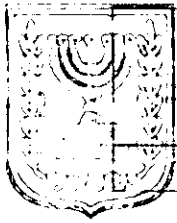
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

אישור 4 יחידות דיור במקום יחידת דיור אחת  
אישור 4 קומות ועליית גג במקום 2 קומות ועליית גג  
אישור קוי בנין לבניה מוצעת בהתאם למסומן בתשריט שינוי הוראות בניה



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.429



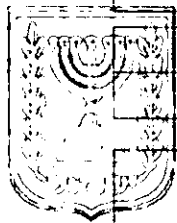
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+3	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	600		+384	216	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 ב'	156

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כמופים
	מגורים ב'	156

#### 3.2 טבלת שטחים

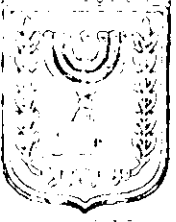
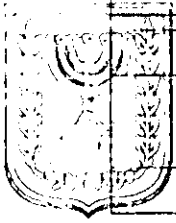
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	429	100
סה"כ	429	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	426.93	100
סה"כ	426.93	100



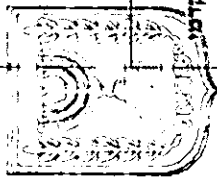
**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים.
	ב. שטחי שירות וחניה ובהתאם לשימושים שנקבעו בתכנית אפ/1005.
4.1.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ב' מגורים ב'	156	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
						מלל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כולל						אחורי	צדדי- שמאלי
429	600	גודל מגרש כולל	מלל הכניסה הקובעת	מגורים ב' מגורים ב'	מגורים ב' מגורים ב'	790	50	57	4	9.32	15	3	3	3
	140	עיקרי שדות	מרחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	צדדי- ימני	3
														(1) 3
														3
														(1) 5



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

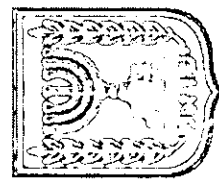
הערה ברמת הטבלה:

הערה:

כל בניה חדשה בתחום המגרש תיבנה בהתאם לקווי בניין צידי 3.0, אחורי 4.0 וקדמי 5.0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

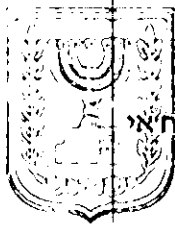
(1) או כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"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 התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו 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 מורכז.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</li> <li>- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</li> <li>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</li> <li>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</li> <li>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</li> <li>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</li> <li>- תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.</li> </ul> <p>ב. איכות הסביבה:</p> <p>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>

<b>6.3 איכות הסביבה</b>	
ג. ניקוז:	תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או
זיהום	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 קרקע ומים עיליים ותחתיים.
התהום.	שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי
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 התשי"ל 1970.



<b>6.4 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
<b>6.5 הריסות ופינויים</b>	
תנאי למתן היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתשריט מצב מוצע.	



**7. ביצוע התכנית**

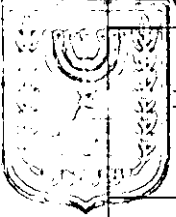
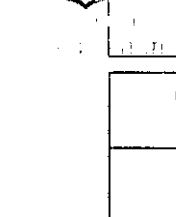
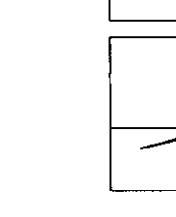

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

	שם: פלאח ריאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 10-3-15 חתימה:	מגיש התכנית
	כמות:			
	שם: פלאח ריאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 10-3-15 חתימה:	יזם
	כמות:			
	שם: פלאח ריאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 10-3-15 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	כמות:			
	שם: עסאף ריאן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15/3/15 חתימה:	עורך התכנית
	עסאף ריאן חתימה: 103344			







מס' כוונת / קו"ק / 15-1005

בית המגורים

9	8	7	6	5	4	3	2	1
הערות	מס' יחיד למגרש	מס. הקומות	מס. יחיד למגרש	מס. יחיד למגרש	שטח מגרש מיני.	צבע בתשריט	שטח מגרש מיני.	האזור
1. תו"ר הקמת מבני עור בקונסטרוקציה בקומת קרקע עד 10 מ"ר לעומת 2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תו"ר בקו"ר בניה זמנית 3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 4. קו"ק בן 96-107-107 5. חוקת למו"ק חוקת וכל חוספן בע"ח חוקת בחוקת החוקת חוקת.	4	1	קומה אחת	קומה אחת	400	כחום	מגורים	
	3	2	קומה אחת	קומה אחת	400	כחום	מגורים	
5. חוקת למו"ק חוקת וכל חוספן בע"ח חוקת בחוקת החוקת חוקת.	4	1	קומה אחת	קומה אחת	400	כחום	מגורים	
6. חוקת למו"ק חוקת וכל חוספן בע"ח חוקת בחוקת החוקת חוקת.	3	1	קומה אחת	קומה אחת	400	כחום	מגורים	
7. חוקת למו"ק חוקת וכל חוספן בע"ח חוקת בחוקת החוקת חוקת.	3	1	קומה אחת	קומה אחת	400	כחום	מגורים	
8. חוקת למו"ק חוקת וכל חוספן בע"ח חוקת בחוקת החוקת חוקת.	3	1	קומה אחת	קומה אחת	400	כחום	מגורים	