

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0291039

החלפת ש.ב.צ. בשטח למגורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
22-12-2016
נתקבל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית מפורטת תכנית מפורטת

אישורים

מאגיד בדיק
מהנדס ועדה מקומית
"קסם"
15

18-12-2016
2016

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 451-0291039
תכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק
ביום 5.6.16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מינהל התכנון יו"ר ועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה:

- החלפת ש.ב.צ. בשטח למגורים
- הרחבה לדרך מאושרת לצורך מעגל תנועה.
- תוספת 5 יחידות דיור סה"כ יהיו בתחום התכנית 14 יחידות דיור.
- תוספת 150 מ"ר שטחים עיקריים.
- תוספת 800 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	החלפת ש.ב.צ. בשטח למגורים
		מספר התכנית	451-0291039
1.2	שטח התכנית		3.804 דונם
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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קסם

197410 קואורדינאטה X

670800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר ברא - חלק מתחום הרשות: כפר ברא

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8891	מוסדר	חלק		41, 43, 49-50

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 בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
535, 20 - 18	1009/ק

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ק/ 1009	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 1009 ממשיכות לחול.	6929	1466	02/12/2014

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ממדוח סרסור			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ממדוח סרסור		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	15/01/2015	ממדוח סרסור	15/01/2015		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/01/2015	ממדוח סרסור	26/02/2015		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כפר ברא	כפר ברא	(1)		03-9389173	03-9382018	hatemasi@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' צלאח אלדין 20.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כפר ברא	כפר ברא	(1)		03-9389173	03-9382018	hatemasi@walla.com

(1) כתובת: רח' צלאח אלדין 20.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מ.מ. כפר ברא	כפר ברא	(1)		03-9389173	03-9382018	hatemasi@walla.com
בעלים	סעיד עאסי			כפר ברא	(2)		050-8922023	050-8922023	
בעלים	אחמד עאצי			כפר ברא	(2)		050-8922023	050-8922023	

(1) כתובת: רח' צלאח אלדין 20.

(2) כתובת: רח' אלרודה 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 451-0291039 - שם התכנית: החלפת ש.ב.צ. בשטח למגורים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ממדוח סרסור	103029		כפר קאסם	(1)		03-9379607	03-9379607	mamduh_s@ walla.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	844		כפר ברא	(2)		03-9388813	03-9021104	riad_asi@wal la.com

(1) כתובת: רח' אלרוודה 73, ת"ד 1417.

(2) כתובת: רח' אבן חילדון 8.

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

החלפת ש.ב.צ. בשטח למגורים, הרחבה לדרך קיימת, תוספת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת ש.ב.צ. בשטח למגורים.

הרחבה לדרך מאושרת לצורך מעגל תנועה.

הוספת 5 יח"ד, סה"כ 14 יח"ד בתחום התכנית.

הוספת 150 מ"ר שטחי בניה עיקריים.

הוספת 800 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.

שינוי הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.804			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,331	-60	1,271	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+5	14	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,997	+150	2,147	

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
דרך מוצעת	1001
מבנים ומוסדות ציבור	1000
מגורים ב'	520 - 518

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
50	1,902	מגורים ג 1
50	1,902	שטח בנייני ציבור
100	3,804	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.23	84.81	דרך מוצעת
47.64	1,811.24	מבנים ומוסדות ציבור
50.13	1,905.66	מגורים ב'
100	3,801.72	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים. ג. מבנה חניה. ה. שימושים אסורים : מוסכים, מחסנים מסחריים למכירה. עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים כגון : חמרי הדברה ורעלים, אחסנת גרוטאות וכדומה. ו. לא יותר כל שימוש אשר יש בו פוטנציאל לזיהום מי הקידוח.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד למבנים לצרכי ציבור על פי דרישות המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית מוסדות חינוך, בריאות, דת ותרבות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	בתחום הדרך יותר גינון ופיתוח, שבילי אופניים, התקנת ריהוט רחוב, תאורה וכו'.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
														דרך מוצעת
														מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	(1)		40	80	1453	0	0	182	1271	1816	1000	תחבורה
												86		
														מגורים ב'
4	3	3	(4) 4	15	8.04	6	167	1245	0	(3) 300	833	746	518	מגורים ב'
3	3	3	(4) 4	15	6	4	170	1129	0	(3) 280	749	666	519	מגורים ב'
3	3	3	(4) 4	15	8.16	4	176	863	0	(3) 220	78	565	520	מגורים ב'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	1001	תחבורה	דרך מוצעת
3	1000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	518	מגורים	מגורים ב'
4	519	מגורים	מגורים ב'
4	520	מגורים	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בהתאם להוראות ק/1009..
- (2) ובהתאם להוראות ק/1009..
- (3) שטחי שירות תת קרקעיים גם לצורך חניה..
- (4) או 4 על עמודים..

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	תקן החנייה יקבע טרם הוצאת היתרי בנייה בהתאם לתקן הארצי הקבוע לאותה עת ובתחום המגרש.
6.2	איכות הסביבה
	כל הוראות ק/1009 ממשיכות לחול על תכנית זו.
6.3	ניקוז
	<p>1. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי תהום.</p> <p>3. מגרשים הבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יוצא רק לאחר מתן פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה של מי נגר עילי וחילחולם אל מתחת לקרקע בתחומי המגרש. השטחי חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדומה).</p>
6.4	ביוב
	<p>1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.</p> <p>5. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p> <p>6. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>7. לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.</p> <p>8. יש לתכנן מערכת ביוב בתחום התכנית בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>במידה ובמגרש קיימים עצים בוגרים:</p> <p>1. בעת מתן ההיתר יסומנו עצים אלו בהיתר</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים אלו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>4. במידה ויש צורך להעתיק עצים אלו יש לתאם את ההעתקה מול הועדה המקומית ופקיד היערות כתנאי להיתר בניה.</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ. כפר ברא 500206339		חתימה:
יזם	שם:	סוג: רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ. כפר ברא 500206339		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.מ. כפר ברא 500206339		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	סעיד עאסי שם ומספר תאגיד: 35418565		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	אחמד עאצי שם ומספר תאגיד: 35417203		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	ממדוח סרסור שם ומספר תאגיד: 56967672		חתימה:

דף 7 מתוך 7 דפים

טז. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - 1009/ק

קווי בנין	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	תכנית שטח מירבית % - כ - משטח המגרש	שטח בניה מירבי במגרש ב: % משטח המגרש				שטח מגרש מינ. מ"ר	מגרשים מס.	האזור	
				סה"כ עיקרי + שיחת	מטחת שיחת		מטרות עיקריות				
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע
א ב ג ד ה ו ז ח ט	3 או 3 ע"ע	3	40	120	15	-	105	-	400	מגורים ג' 1	
4 (3)									1-20 22-82 94-137 138-164		
	2 (5)	-	40	80	10	-	70	-		ב.צ. ב.צ. 1 (6) ב.צ. 2 ב.צ. 3	
(4)										ש.צ.פ.	
יותר לבניה מערכות בויב, נקוד, שבילים, מתקני משחק, סככות צל, קיחת תומכים, חדרי טרנספון - וכיו"ב.											

- (1) תותר בנית ח' מדרגות + חדר בקומת גג - סה"כ 23 מ"ר.
- (2) תותר בנית צריח למסגד שגובהו ייקבע בתכנית בינוי באשור הועדה המקומית.
- (3) במגרשים מעל 500 מ"ר - 5 מ'.
- (4) חדרי הטרנפורמציה יהיו תת קרקעיים.
- (5) יובטחו פתוחות אקוסטיים ואמצעים להפחתת מטרי רעש כתוצאה מהפעילויות השונות במבני צבור.
- (6) ל.ב.צ. 1 תותר גישת כלי רכב והולכי רגל אך ורק מדרך מס. 4.
- (7) ס"ה מקסימום יח' דור 488.