

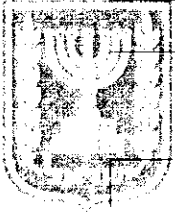
4023023

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0301721

תוספת שטחי בניה והוספת שימוש למסחר ומשרדים



13-12-2016  
משרד התכנון והבניה

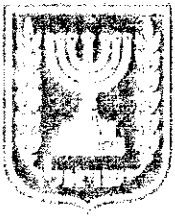
מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מאגיד בנין  
מהנדס ועדה מקומית



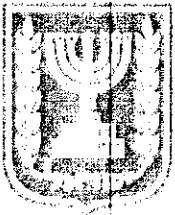
מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
14-12-2016  
ב.ג.ק.ל



מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 451-0301721  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 08 (ג) לחוק  
ביום 13.12.2016  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ער  
 התכנית נקבעה טענה אישור ער  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

- התכנית כוללת 5 מגרשים לבעלים אחד בתחום תכנית ק/1009 בישוב כפר ברא. המגרשים נמצאים על ציר הכניסה הראשי בישוב. מטרת התכנית:
- הוספת שימוש למסחר ומשרדים בקומת קרקע בשיעור עד 25%.
  - תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים בכל מגרש.
  - קביעת קווי בניין חדשים.
  - תוספת קומה ותוספת יחיד אחת בכל מגרש, שה"כ תוספת 5 יחיד בכל התכנית.
  - העברת שטחי בניה בין הקומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת שטחי בניה והוספת שימוש למסחר ומשרדים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

451-0301721

מספר התכנית

2.530 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי קסם

197059 קואורדינאטה X

670941 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

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8889	מוסדר	חלק		8, 16 ✓
8891	מוסדר	חלק		20-23, 56-57

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

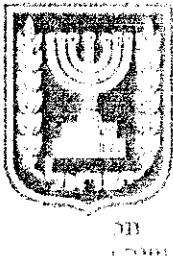
לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1009/ק	124 - 122, 118 - 117

**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
05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/ 2. הוראות תכנית תמא/4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2 ✓
02/12/2014	1466	6929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/1009 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/1009 ✓
11/11/2015	1059	7142	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 451-0322479. הוראות תכנית 451-0322479 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	451-0322479 ✓

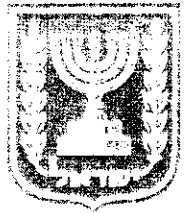


**1.7 מסמכי התכנית**



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	בהוראת התכנית		ממדוח סרסור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ממדוח סרסור		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		24/02/2015	ממדוח סרסור	20/02/2015	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		23/12/2015	ממדוח סרסור	22/11/2015	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		08/12/2016	גלאל מנסור	07/12/2016	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		19/03/2015	ממדוח סרסור	20/02/2015	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	עבד אלכרים ריאן			כפר ברא		(1)	053-7751987	053-7751987	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' צלאח אלדין 15.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אלכרים ריאן			כפר ברא		(1)	053-7751987	053-7751987	

(1) כתובת: רח' צלאח אלדין 15.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עבד אלכרים ריאן			כפר ברא		(1)	053-7751987	053-7751987	

(1) כתובת: רח' צלאח אלדין 15.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

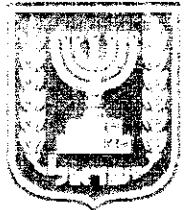
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ממדוח סרסור	103029		כפר קאסם		(1)	03-9379607	03-9379607	mamduh_s@ walla.com
מהנדס תחבורה מומחה	יועץ תחבורה	גלאל מנסור	23534		טירה		(2)	09-7936637	09-7936638	jlmansoor@0 14.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוודד מוסמך	מוודד	ריאד עאסי	844		כפר ברא	(3)		03-9388813	03-9021104	riad_asi@wal riad_asi@wal.com

(1) כתובת: רח' אלרוודה 73 ת"ד 1417.

(2) כתובת: טירה ת"ד 444.

(3) 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 והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הוספת שימוש למסחר ומשרדים  
קביעת קווי בניין חדשים  
תוספת קומה ותוספת יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



הוספת שימוש למסחר ומשרדים בקומת קרקע בשיעור 25% מסך כל שטחי הבניה המותרים על פי התכנית במקום.

תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים בכל מגרש סה"כ תוספת 250 מ"ר בכל המגרשים.  
קביעת קווי בניין חדשים.

תוספת קומה ותוספת יח"ד אחת בכל מגרש, סה"כ תוספת 5 יח"ד בכל התכנית.

העברת שטחי בניה בין הקומות.

קביעת הוראות בניה



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.53



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	20		+5	15	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,241		-416	2,657	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	334		+334		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	332		+332		מ"ר	תעסוקה (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



תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
124, 117, 118, 122 - 124	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
124, 117, 118, 122 - 124	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה
122, 117, 118, 122	מגורים מסחר ותעסוקה	להריסה
124, 117, 118, 122 - 124	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין עילי

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,530	מגורים ג
100	2,530	סה"כ

##### מצב מוצע



אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,550.04	מגורים מסחר ותעסוקה
100	2,550.04	סה"כ

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
418.88	זיקת הנאה

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים מסחר ותעסוקה**

**4.1.1 שימושים**

- א. מגורים.  
 ב. משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.  
 ג. מסחר ומלאכה, ובתנאי שמהנדס הועדה המקומית אישר כי העיסוק במלאכות אלה איננו מייצר מטרדים סביבתיים (רעש, רעידות, אבק, ריחות, לכלוך, מטרדי תנועה וחניה, עשן, מטרדים חזותיים וכיו"ב).  
 ד. 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**





תכנית מס' 451-0301721 - שם התכנית: תוספת שטחי בניה והוספת שימוש למסחר ומשרדים



יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				ממעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							אחורי	קדמי			
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר	124	478	72	0	177	(8) 40	4	8.36	15		מעל הכניסה הקובעת (2) 4	צידו- ימני (4) 3	צידו- שמאלי (3) 3	אחורי (3) 4	קדמי (2) 5
				426	63											
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר	124	478	63	0	177	(8) 40	4	8.36	15		מעל הכניסה הקובעת (2) 4	צידו- ימני (4) 3	צידו- שמאלי (3) 3	אחורי (3) 4	קדמי (2) 5
				63	63											

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 וחוראות בניה – מצב מחצע:**

(1) /או כפוף למאושר בתכנית 451-0322479..

(2) ועליית גג..

(3) או כמסומן בתשריט מצב מוצע..

(4) בקומת קרקע בלבד 0..

(5) קומה תת קרקעית 65%..

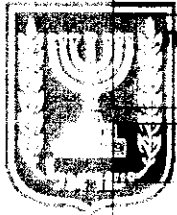
(6) בקומת קרקע בלבד ובקומה תת קרקעית 0..

(7) בקומה תת קרקעית 70%..

(8) בקומה תת קרקעית 65%..



**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
<b>6.2</b>	<b>ביוב</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</li> <li>יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.</li> <li>איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.</li> <li>כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</li> <li>פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</li> <li>לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.</li> </ol>
<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</li> <li>שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי תהום.</li> <li>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.</li> <li>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).</li> </ol>
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תכנון מערכת ביוב בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות.</p>
<b>6.5</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>תינתן זכות מעבר להולכי רגל בחזית הדרומית למגרשים 117, 118, 122-124. המעבר לא יגור ולא ייסגר כך שתאפשר גישה חופשית. כמו תינתן זכות מעבר לכלי רכב בקומת מרתף לצורך חניה בין מגרשים 122-124. רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין "כתנאי למתן היתר בניה".</p>
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<b>6.7</b>	<b>הריסות ומינויים</b>
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה הריסת הגדר המסומן להריסה בתחום תאי שטח 117, 118 ו-122.</p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



**8. חתימות**

	<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	חתימה:		עבד אלכרים ריאן שם ומספר תאגיד: 35418466	
	<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b>	<b>יזם</b>
	חתימה:		עבד אלכרים ריאן שם ומספר תאגיד: 35418466	
	<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	חתימה:		עבד אלכרים ריאן שם ומספר תאגיד: 35418466	
	<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	חתימה:		ממדוח סרסור שם ומספר תאגיד: 56967672	





דף 7 מתוך 27 עמודים

טז. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - 1009/7

קווי בנין	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד למגרש	תכנית שטח מירבית % - משטח המגרש	שטח בניה מירבי במגרש ב: % משטח המגרש				שטח מגרש מיני מ"ר	מגרשים מס.	האזור	
				סה"כ עיקרי + שיחת	מטחת שיחת		מטרות עיקרות				
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע
א ד ו ר	3 א ע	3	40	120	15	-	105	400	1-20 22-92 94-137 138-164	מגורים ג' 1	
ב ג ה ו ז ח ט	2 (5)	-	40	80	10	-	70	-	ב.צ. 1 (6) ב.צ. 2 ב.צ. 3	ב.צ.	
(4)										ש.צ.פ.	
יותרו לבניה מערכות ביוב, נקוד, שבילים, מתקני משחק, סככות צל, קיחת תומכים, חדרי טרנספו. - 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 600 מ"ר - 5 מ'.
- (4) חדרי הטרנספורמציה יהיו תת קרקעיים.
- (5) יובטחו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת מטו"ר רעש כתוצאה מהפעילויות השונות במבני צבור.
- (6) ל.ב.צ. ? תותר גישת כלי רכב והולכי רגל אך ורק מדרך מס. 4.
- (7) ס"ה מקסימום יח' דו"ר 488.



28688-38