

4023072

תכנית מס': 451-0322479 - שם התכנית: תוספת שטחי שירות תת קרקעיים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0322479

תוספת שטחי שירות תת קרקעיים

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
11-10-2015  
מקסל

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"  
אישור תוכנית מס'  
451-0322479  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2015008 מיום 7.10.15  
י"ד תשע"ה

## דברי הסבר לתכנית

תכנית ק/1009 אושרה למתן תוקף ללא שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה, אחסנה. תנאי הטופוגרפיה בשטח ולאחר הגשת תכניות לביצוע תשתיות מתברר מתנאי השטח כי מרבית המגרשים שבתחום התכנית יהיו חייבים בבניית קומה תת קרקעית שתשמש למרתף, לחניה ו/או לאחסנה. תוכנית מוצעת זו מטרתה לפתור בעיה זאת ועניינה אישור תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בכל תחום התכנית ובשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכנית המותרת לבנייה במגרש על פי התכנית, לפי הגדול. התכנית לא משנה עקרונות הבינוי המאושר מעל רצפת קומת הכניסה הקובעת לבניין. כמו כן היא לא משנה קווי בניין כפי שאושרו בתכנית ק/1009.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שטחי שירות תת קרקעיים
		מספר התכנית	451-0322479
1.2	שטח התכנית		137.728 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	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 15	
	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
	קואורדינאטה X	197453
	קואורדינאטה Y	671054

### 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

שכונה צפונית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8887	מוסדר	חלק	62	1-7, 60-61
8888	מוסדר	חלק		1, 36
8889	מוסדר	חלק	1, 8, 16	2-3, 17, 27-28, 76, 82, 84-85
8891	מוסדר	חלק	21-23, 25, 39, 51, 57, 63-67	16, 20, 24, 26-27, 34, 36, 40-45, 48-50, 52-53, 56, 58, 62, 69
8893	מוסדר	חלק		6-9, 21, 42, 44, 59
8897	מוסדר	חלק		48

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

דרום השרון

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	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

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				אחסאן בדיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1500			אחסאן בדיר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	11/05/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	11/05/2015		כן
מצב מאושר	רקע	1:1250		11/05/2015	אחסאן בדיר	ועדה מחוזית	12/05/2015	גליון: 1	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 מדינה			רשות מקרקעי ישראל ופרטיים	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			מ.מ. כפר ברא	כפר ברא	(2)		03-9389173	03-9382018	hatemasi@walla.com

(1) כתובת: תל אביב.

(2) כתובת: רח' צלאח אלדין 20.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 451-0322479 - שם התכנית: תוספת שטחי שירות תת קרקעיים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	אחसान בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@wala.com
מודד מוסמך	מודד	סמיר סלאח	948		משחד	(2)		04-6412436	04-6516617	office@maptop.co.il

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: ת"ד 829.



## 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 שטחי שירות תת קרקעיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בכל המגרשים שמיועדים לבניה בתחום תכנית ק/1009 ובשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכנית המותרת לבנייה במגרש על פי התכנית, לפי הגדול.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

137.728

שטח התכנית בדונם

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

#### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	137,727.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	137,727.8	סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים עפ"י תכנית ק/1009.
4.1.2	הוראות

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 איכות הסביבה</b>	
כל הוראות ק/1009 ממשיכות לחול על תכנית זו.	
<b>6.2 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.	

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מ.מ. כפר ברא 500206339	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>יום</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מ.מ. כפר ברא 500206339	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל ופרטיים 500101761	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מ.מ. כפר ברא 500206339	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אחסאן בدير שם ומספר תאגיד: 26335141	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:

דף 7 מתוך 7 דפים

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

האזור	מגרשים מס.	שטח מגרש מ"ר	שטח בניה מירבי במגרש ב: % משטח המגרש				תכנית שטח מירבית משטח המגרש	מס' יח"ד למגרש	מס' קומות מירבי	קווי בנין			
			מטרות עיקריות		מטרות שירות					סה"כ עיקרי + שיחת	ח	צ	א
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
מגורים ג' 1	1-20 22-92 94-137 138-164	400	-	105	-	15	40	3	3 (1) או 3 ע"ע	כ מ ס ו מ ו ב ש ר ט	3 (3)	4	
ב.צ.	ב.צ. 1 (6) ב.צ. 2 ב.צ. 3	-	-	70	-	10	40	2 (2) (5)					
ש.צ.פ.	(4) יותר לבניה מערכות ביוב, נקוז, שבילים, מתקני משחק, סככות צל, קיחת תומכים, חדרי טרנספון. - וכו"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 הטרנפורמציה יהיו תת קרקעיים.
- (5) יובטחו פתוחות אקוסטיים ואמצעים להפחתת מטרי רעש כתוצאה מהפעילויות השונות במבני צבור.
- (6) לב.צ. 1 תותר גישת כלי רכב והולכי רגל אך ורק מדרך מס. 4.
- (7) ס"ה מקסימום יח' דיור 488.