

4223232

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0347948

שינוי הוראות בניה - מגרש 144

תכנית המוקדמת לתכנית שינוי הוראות בניה
28-02-2016
מגרש 144

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי קסם
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס'
451-0347948
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2016001 מיום 15/2/16
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה :
שינוי בקווי בניין כך שיהיה ניתן לנצל את שטח המגרש בצורה טובה. במסגרת התכנית מבוקשת תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 130 מ"ר שטחי בניה תת קרקעיים בנוסף לשטח המאושר. כמו כן מבוקש לאשר תוספת 2 יח"ד נוספות ואפשרות העברת שטחי בניה בין הקומות מעל לקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בניה - מגרש 144
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	0.405 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	היתרים או הרשאות	א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8
	סוג איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ללא איחוד וחלוקה	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קסם
	קואורדינטה X	197815
	קואורדינטה Y	670836

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8893	מוסדר	חלק		20, 43

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	144

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
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
16/07/1998		4663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/מק/1005 א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/מק/1005 /א
27/12/1990	876	3828	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/1005 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/1005

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמדים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחסאן בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		2	13/08/2015	אחסאן בדיר	13/08/2015		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	11/08/2015	אחסאן בדיר	20/10/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/08/2015	אחסאן בדיר	13/08/2015		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
	פרטי	עאחד מרדאוי			כפר ברא	(1)		052-5119191	052-5119191	
	פרטי	איסלאם עאצי			כפר ברא	(1)		052-5119191	052-5119191	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאחד מרדאוי			כפר ברא	(1)		052-5119191	052-5119191	
פרטי	איסלאם עאצי			כפר ברא	(1)		052-5119191	052-5119191	

(1) כתובת: רחוב ראשי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עאחד מרדאוי			כפר ברא	(1)		052-5119191	052-5119191	
בעלים	איסלאם עאצי			כפר ברא	(1)		052-5119191	052-5119191	

(1) כתובת: רחוב ראשי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	אחסאן בדיר	24995		כפר קאסם	(1)		03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com

תכנית מס': 451-0347948 - שם התכנית: שינוי הוראות בניה - מגרש 144

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	844		כפר ברא	(2)		03-9388813	03-9021104	riad_asi@wala.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' אבן רושד 9.

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 בניה עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים שינוי בקווי בניין תוספת יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו-130 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 15, 16. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4. תוספת 2 יח"ד, סה"כ 3 יח"ד במגרש עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 8. העברת שטחי בניה בין הקומות מעל לקרקע עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 6. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.405	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	205	+50
			3
			255

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'	144

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	405	100
סה"כ	405	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	405.9	100
סה"כ	405.9	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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת (3) 3	שרות	עיקרי	שרות
3	3	3	3	3	45	130	(2) 180	0	(1) 90	255	405	144	מגורים	בי מגורים

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 בגין שטחי שירות תת קרקעיים:

שטחי שירות עפ"י תקנות הבנייה כוללים: שטח לביטחון ובטיחות, מקלט, ממ"ד, שטח למעי טכניות (כגון מיזוג והסקה), שטח לאחסנה (כגון מחסן לכלי גינון, מזווה, ספרים וכדו'), שטח לחנייה. כל שימוש שאינו עפ"י התקנות לחישוב שטחים ייחשב כשטח עיקרי בהתאמה לסך השטחים העיקריים המותרים במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ובחתיאם להוראות אפ/1005.

(2) שטח זה כולל 50 מ"ר המאושרות עפ"י תכנית אפ/1005.

(3) ועלית גג..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. שפכים : - 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 מזוהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.</p> <p>- טופס גמר יינתן /או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב 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. פיתוח המגרש : 20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמחיה.</p> <p>ד. ניקוז : תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות א'1.</p> <p>הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p> <p>ה. מערכות ביוב : במידה ויתווספו מערכות ביוב, הם יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.</p> <p>ו. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ז. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p>

6.3	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: עאהד מרדאוי שם ומספר תאגיד: 321695983	סוג:	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם: איסלאם עאצי שם ומספר תאגיד: 26614172	סוג:	תאריך:
			חתימה:
יזם	שם: עאהד מרדאוי שם ומספר תאגיד: 321695983	סוג:	תאריך:
			חתימה:
יזם	שם: איסלאם עאצי שם ומספר תאגיד: 26614172	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עאהד מרדאוי שם ומספר תאגיד: 321695983	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איסלאם עאצי שם ומספר תאגיד: 26614172	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: אחסאן בדיר שם ומספר תאגיד: 26335141	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:

1. לוח האזורים *תכנית 1005/א*

1	2	3	4	5		6	7	8			9	
				מס. חקומות	מס. חקומות			מס. יח"ד למגרש	קווי בנין מיני	חזית		צד
האזור	צבע בתשריט	שטח מגרש מיני	חזית מגרש מיני	ק.ק. לקומה	ק.ק. לקומה	מס. חקומות	מס. יח"ד למגרש	קווי בנין מיני	חזית	צד	אחור	הערות
מגורים א'	כתום	400	לפי התשריט	25 ק.ק.	45 ק.ק.	קוטג'	1	5	4	6	1	1. חותר הקמח מבני עדר בקונטור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליח"ד
		500		20 ק.א.	23 + בעלית גג							
מגורים א' עם חזית מסודרת	כתום ופס סגול	400 מ"ר	לפי התשריט	25 ק.ק.	45 ק.ק.	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	1	5	4	6	3	2. סככה לרכב עד 18 מ"ר חותר בקווי בניה חזית 1.5, וצד 0. או בקווי בניה לפי סדר 8. 3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'
בנין צביר	חום מותחם חום	לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית										
שטח צבירי פתוח	ירוק	לא חותר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.										
אזור ספורט	ירוק מותחם חום	חותר בנית מבנים ומתקנים לספורט לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית										

-4-

מצב קוצע נ/ק/1005-10

19.7.13 בוח המזכיר

9	8			7	6	5		4	3	2	1
	קווי בנין מניז					מס. יחיד למגרש	מס. הקומות				
הערות	אחור	צד	חזית			ס"כ לכל הקומות	ק.ק. 25	חזיה מגרש מניז	מגרש מניז	כתום	מגורים
1. תותר הקמת מבני עזר בקונסור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר לזח"ד	4	3	5	1	קוטג' 1	45	25	לפי	400	כתום	מגורים
						23 + בעלית גג					
2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תותר בקווי בניה חזית 1.5, וצד 0. או בקווי בניה לפי טוד 8.	4	3	5	1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	45	25	לפי התשריט	400	כתום ופס סגור	מגורים א' עם חזיה מסחרית
						23 + בעלית גג					
3. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'.	4	3	5	1						חום מוחם חום	בנין צביר
4. קוי בנין לבעל קיימית - עד לאורך 17.96 יחיו בתנאים למצב הקיים וכל תוספת בניה תהיה בחצאם להוואיך תכלית - עד.	לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית										
	לא תותר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.										ידוק
תותר בניה מבנים ומחקנים לספורט לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית										ידוק מוחם חום	אזור ספורט