

4000 27721 - 1

תכנית מס' 451-0251256 - שם התכנית: הוספת זכויות בניה למגרש

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

31-07-2018

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0251256

4 חלקים

הוספת זכויות בניה למגרש

מס' 1

מס' 8

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
17-08-2016  
נ.ה.ק.ל

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי קסם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

**נבדק וניתן להפקיד על אשף**

חולטת הועדה המחוזית/משנה מיום 4.7.16 (108)

מינהל התכנון - מחוז מרכז

תאריך 8/11/16

אדרי' ד.מלך

מתכנתת מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה תש"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"

תכנית מפורטת מס' 451-0251256

בישיבה מס' 2014005 מיום 3/11/16

חולטת להמליץ בפני המחוזית להפקיד התוכנית

יו"ר הועדה

מנהל יועדה

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 451-0251256

התכנית מאושרת מכוח סעיף 100 (א) לחוק

ביום 9/5/16

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון

יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במגרש 66 חלקה 5,38 גוש 8892 בכפר ברא .  
ייעוד המגרש נשוא הדיון עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום אפ/1005 ותכנית ק/מק/1005 א, הוא מגורים. כמו כן קבעה התביעה הני"ל שעל המגרש הני"ל תותר הקמת יחידת דיור אחת בשתי קומות. התכנית המוצעת מבקשת בשל מהמחסור בקרקעות בכפר, להגדיל את מס' יחידות הדיור ל-2 ולהגדיל את מס' הקומות ל-3 קומות ואת אחוזי הבניה בהתאם, וזאת מבלי לשנות את ייעוד הקרקע או את קווי הבנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת זכויות בניה למגרש
		מספר התכנית	451-0251256
1.2	שטח התכנית		0.400 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	לי"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
	קואורדינאטה X	197755
	קואורדינאטה Y	670735

**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			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8892	מוסדר	חלק		5, 38

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**

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
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3 /21. הוראות תכנית תממ/3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21
13/08/1989	3841	3687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/1000 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/1000
16/07/1998		4663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/מק/1005 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/מק/1005 /א
27/12/1990	876	3828	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אפ/1005. הוראות תכנית אפ/1005 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	אפ/1005

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		טאלב נסיראת		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא		10/12/2014	טאלב נסיראת	10/12/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		22/10/2015	טאלב נסיראת	21/10/2015	1	1:250	מנחה	בניוי
לא		10/12/2014	טאלב נסיראת	23/11/2014	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 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	סאמר עאסי			כפר ברא	(1)		03-9388315	03-9388315	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 95.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמר עאסי			כפר ברא	(1)		03-9388315	03-9388315	

(1) כתובת: ת.ד. 95.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית כפר ברא	כפר ברא	(1)		03-9389173	03-9382018	
בעלים	סאמר עאסי			כפר ברא	(2)		03-9388315	03-9388315	

(1) כתובת: ת.ד. 700.

(2) כתובת: ת.ד. 95.

### 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	טאלב נסיראת	48669		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	talibnsrat@ hotmail.com
מודד	מודד	ריאד עאצי	884		כפר ברא	(2)		03-9021104	03-9021104	

תכנית מס': 451-0251256 - שם התכנית: הוספת זכויות בניה למגרש

(1) כמות: ת.ד. 4338.

(2) כמות: ת.ד. 312.





**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**

הוספת יחידת דיור

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת מספר יחידות דיור מיחידה אחת לשתי יחידות דיור  
הגדלת מספר קומות מ-2 ל-3 קומות  
הגדלת שטחי בניה עיקריים מ-180 מ"ר ל-390 מ"ר  
הוספת מרתף מתחת לבנין

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.4

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	390		+210	180	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 א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	400	100
סה"כ	400	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	397.82	100
סה"כ	397.82	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
דירות למגורים, שטחי שירות וחניה לכלי רכב	
הוראות	4.1.2
הליכים סטטוטוריים	א
תנאים למתן היתר בניה - כמפורט בסעיף 6 בהוראות התכנית	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מונח שטח)	מספר יח"ד צמימות	יח"ד ליוגם	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	יח"ד ליוגם	צמימות	מספר יח"ד	תכנית (% מונח שטח)	שטחי בניה			גודל מגרש כללי	מגורים א' 400	
								אחורי	צדדי-שמאלי							צדדי-ימני	שטחי בניה	שרות			עיקרי
קדמי								3	3							514	(2) 27	84	(1) 97	306	
						10		3	3			5		2	35						

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 המורכבים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטחי השירות כוללים: 10מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממייד או בהתאם לתקנות הג"א, 5מ"ר למערכות טכניות, 70 מ"ר לארבע חניות..
- (2) שטחי השירות כוללים: 10מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממייד או בהתאם לתקנות הג"א, 5מ"ר למערכות טכניות..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>
	מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך, שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע בתכנית זו.
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	כל השימושים יעמדו בהוראות ודיני איכות הסביבה, ככל שידרש על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
	בהתאם להימצאות שטח התכנית באיזור רגישות א' 1 על פי תמ"א 4/ב/34, יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
<b>6.5</b>	<b>ביוב</b>
	בהתאם להימצאות התכנית בתחום רדיוס מגן של קידוחי מי שתייה יתוכננו נערכות הביוב בשטח התכנית בהתאם לדרישות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז. איכו השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. תנאי למתן היתר בניה - חיבור למערכת ביוב מרכזית.
<b>6.6</b>	<b>תקשורת</b>
	מתקני התקשורת בתכנית יתוכננו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשנ"ט 1998. תכנית הבינוייתכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי למתן היתר הבניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והבהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס-הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה /היחידה

<b>6.7 פסולת בניין</b>	
הסביבתית.	

<b>6.8 פיקוד העורף</b>	
תנאי למתן היתר בניה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

<b>6.9 פיתוח תשתית</b>	
בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי למתן היתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע ע"י הרשות המקומית. תנאי למתן טופס 4-אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.	

<b>6.10 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

### **7.2 מימוש התכנית**

20 שנה מתאריך אישור התכנית
----------------------------

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: סאמר עאסי	סוג:	תאריך: 28.7.2016
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>[Signature]</i>
יזם	שם: סאמר עאסי	סוג:	תאריך: 28.7.2016
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>[Signature]</i>
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: 31/7/16
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית כפר ברא 5026339		חתימה: מועצה מקומית כפר ברא
בעל עניין בקרקע	שם: סאמר עאסי	סוג: בעלים	תאריך: 28.7.2016
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>[Signature]</i>
עורך התכנית	שם: טאלב נסיראת	סוג: עורך ראשי	תאריך: 28/7/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <i>[Signature]</i>

מועצה מקומית כפר ברא

איגוד סאלב נסיראת  
אדריכל ומתכנן ערים  
מ.ד. 48669



450644

17.11  
N

מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון.  
תכנית שינוי מתאר מס. אפ/1005  
שינוי לתכנית מתאר אפ/1000 - כפר בר

אחד וחלופה בהסכמה או שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סיסט ד'  
לחוק התכנון והבניה

- א. 1. מחוז : המרכז
- 2. נפה : השרון
- 3. מקום : כפר בר
- 4. גושים/חלקות : 8892 / 3 (חלק), 4, 5, 6, 38 (חלק)  
8893 / 7-11, 12 (חלק), 13-17, 19, 20,  
21 (חלק), 22, 42, 43 (חלק),  
44 (חלק), 60
- 8888 / ב'  
8891 / א'
- 5. שטח התכנית : כ: 127 דונם
- 6. בעלי הקרקע : שונים
- 7. היוזם : מועצה מקומית כפר בר
- 8. המתכנן : אלי שפיר אדריכלים בע"מ
- 9. תאריך : מרץ 1989  
אפריל 1989  
יולי 1989  
ספט. 1989  
אוקט. 1989

משרד הפנים מחוז המרכז  
ועד התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. אפ/1005

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16.9.89 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מס' אפיקי הירקון

הכנית נוכח חוק

בועדה נוס' 971 מיום 10.8.89

חולט אפיקי חפני

מחוז

נבדק וניתן להעביר לאשר  
מחלת הועדה המחוזית/מסנה מיום  
מחוז המרכז



ב. שם התכנית ותחולתה : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס. אפ/1005 ותחול על השטחים כמפורט בפרק א', והמותחמים בקו כחול כהה בחשריט המצורף לתכנית זו, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

- ג. מטרת התכנית :
1. שינוי יעוד חלק משטח למבני צבור, לדרך ואזור בית עלמין - לשטח צבורי פתוח.
  2. קביעת דרכים, דרכים משולבות, שטחים לבניני צבור, שטחים צבוריים פתוחים, אזור ספורט חזית מסחרית ולמגורים.
  3. אחוד מגרשים וחלקות וחלוקתם מחדש בהסכמה או שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ד. כפיפות לתכנית מתאר אפ/1000 :

כל הוראות תכנית אפ/1000 - מתאר כפר ברא יחולו על תכנית זו. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אפ/1000, יקבעו הוראות תכנית זו.

- ה. תנאים מיוחדים :
1. הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש מ.מ. כפר ברא כחוק.
  2. מס השבחה ישולם ע"י בעלי הקרקע כחוק.
  3. באזורי המגורים תותר בנית מרתף עד 50 מ"ר בנוסף ל- % הבניה המותרים בתנאים הבאים:
    - א. גובה פנימי בין 2.20 מ' ל: 2.40 מ'
    - ב. המרתף לא ישמש למגורים
    - ג. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ: 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים
    4. היזרי בניה יוצאו לפי התכנית רק לאחר הבטחת חבר צבור ביוב מרכזי אזורי.

1. לוח האזורים

9	8		7	6	5		4	3	2	1
הערות	מינני	צד	מס. יח"ד	מס. הקומות	% בניה מבס.		חזית מגרש מינני	שטח מגרש מינני	צבע	האזור
	אחור	חזית	למגרש יח"ד		קומות	ס"כ לכל				
1. חותר הקמת מבני עזר בקונסור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליח"ד 2. סככה לרכב עד 18 מ"ר 3. חותר בקווי בניה חזית 1.5. וצד 0. או בקווי בניה לפי טור 8. 4. מרווח מינימלי בין בנינים במגרש אחד 6 מ'.	6	4	1	קוטג' קוטג' או 2	45 + 23	25	לפי התשריט	400	כתום	מגורים א'
			2	קוטג' או 2	50 + 23	20	לפי התשריט	600		
		6	4	1	קוטג' או קומה אחת על קומה מסחרית	45 + 23	25	לפי התשריט	400	כתום ופס סגור
	לפי חכנית בנוי באשור הועדה המקומית									
	לא חותר כל בניה פרט לגנון, שבילים, מדרכות, גדרות, ומשחקים וסככות צל.									
	חותר בנית מכנים ומתקנים לספורט לפי חכנית בנוי באשור הועדה המקומית									
	שטח צבורי פתוח									
	אזור ספורט									

18