

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0348797

שינוי הוראות בניה - מגרש 50

מרכז

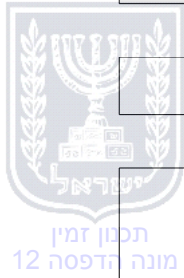
מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרש שבתחום התכנית נמצא בתחום תכנית ק/1009 שבכפר ברא. בהתאם להוראות ק/1009 מותר לבנות על המגרש בניין של 3 קומות על או בלי קומת עמודים עם 3 יחידות דיור. התכנית המוצעת עניינה הוספת 2 קומות כך שיהיו על המגרש 5 קומות על עמודים ועליית גג וקומת מרתף, הוספת 684 מ"ר שטחי בנייה עיקריים ו- 324 מ"ר שטחי שירות מעל לקרקע, ולאפשר בניית 2 יחיד בכל קומה כך שבכל הקומות יהיו 10 יחיד. כמו כן מבוקש במסגרת התכנית להקטין קו בניין דרומי ל- 3 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה - מגרש 50

מספר התכנית 451-0348797

1.2 שטח התכנית 0.513 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
קואורדינאטה X	197525
קואורדינאטה Y	671137

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

צפון מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8891	מוסדר	חלק		43-44, 49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

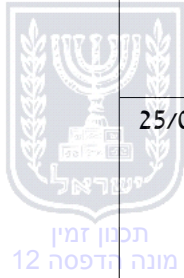
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/1009	50

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון

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/ 2 / 4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנגל"ה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	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
451-0322479	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 451-0322479. הוראות תכנית 451-0322479 תחולנה על תכנית זו.	7142	1059	11/11/2015



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				אחסאן בדיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחסאן בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	13/08/2015	אחסאן בדיר	13/08/2015		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	17/03/2017	אחסאן בדיר	21/03/2017	נספח חניה ובינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/03/2017	אחסאן בדיר	21/03/2017	תשריט מצב מאושר	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	שאהר עאצי			כפר ברא	(1)		050-8922023	050-8922023	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ראשי 5.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאהר עאצי			כפר ברא	(1)		050-8922023	050-8922023	

(1) כתובת: רחוב ראשי 5.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שאהר עאצי			כפר ברא	(1)		050-8922023	050-8922023	

(1) כתובת: רחוב ראשי 5.

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
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	844		כפר ברא	(2)		03-9388813	03-9021104	riad_asi@walla.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: רח' אבן רושד 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בנייה עיקריים ושטחי שירות
תוספת יחידות דיור
תוספת 2 קומות
שינוי בקווי בניין

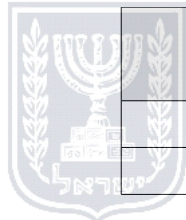
2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 684 מ"ר שטחי בנייה עיקריים ו- 324 מ"ר שטחי שירות מעל לקרקע.
תוספת 7 יח"ד, סה"כ 10 יח"ד במגרש.
תוספת 2 קומות, סה"כ 5 קומות על קומת עמודים ועליית גג בנוסף לקומת מרתף.
שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
הגדלת תכסית הבניה ל- 60%.
שינוי הוראות בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.513
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+7	10		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	516	+684	1,200		

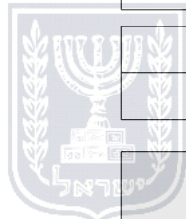
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 ג'	50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	50



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזורים מגורים ג' 1	513	100
סה"כ	513	100

מצב מוצע

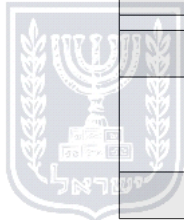
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	513.39	100
סה"כ	513.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים.
	ב. שטחי שירות וחניה.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	23	20.36	10	60	412	(1) 491	0	424	1200	513	50	מגורים	ג'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 5													

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) מכוח תכנית 451-0322479..

(2) על או ללא קומת עמודים ועליית גג וקומת מרתף..

(3) קו בניין תת קרקעי 0..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
החניה תהיה בתחום המגרש.

6.2**איכות הסביבה**

א. שפכים : - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.
- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.
- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.
- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.
- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

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.

ג. פיתוח המגרש : 20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמחיה.

ד. ניקוז : תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות א'1.
הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.

ה. מערכות ביוב : במידה ויתווספו מערכות ביוב, הן יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה.

ו. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

ז. פסולת בניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

שמירה על עצים בוגרים**6.3**

על תא השטח בו מסומנים עצים בוגרים במפת המדידה שבתשריט המצב המוצע יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה "בתא השטח" אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח במידה ועצים בתחומו ייקבעו כעץ/קבוצת עצים להעתיקה או עץ/קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח זה.

ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.4**

הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנג'לה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתנו היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות כל חלקי המבנה, קומות טכניות, מתקנים טכניים על הגג, חדרי יציאה לגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.

הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב- 15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.

היטל השבחה**6.5**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע****7.1****7.2 מימוש התכנית****7.2**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



דף 7 מתוך 7 דפים

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - 1009/ק

האזור	מגרשים מס.	שטח מגרש מיני. מ"ר	שטח בניה מירבי במגרש ב: % משטח המגרש				תכנית שטח מירבית ב - % משטח המגרש	מס' יח"ד למגרש	מס' קומות מירבי	קווי בנין			
			מטרות עיקריות		מטרות שירות					סה"כ עיקרי + שירות	ח	צ	א
			מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע							
מגורים ג' 1	1-20 22-92 94-137 138-164	400	-	105	-	15	120	40	3	3 (1) או 3 ע"ע	כ מ ס ו מ ו ב ש ר י ט	3 (3)	4 (3)
ב.צ.	ב.צ. 1 (6) ב.צ. 2 ב.צ. 3	-	-	70	-	10	80	40	-	2 (2) (5)			
(4) יותרו לבניה מערכות ביוב, נקוז, שבילים, מתקני משחק, סככות צל, קירות תומכים, חדרי טרנספ. - וכו"ב.													
ש.צ.פ.													

- (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 599 מ"ר - 5 מ'.
 (4) חדרי הטרנפורמציה יהיו תת קרקעיים.
 (5) יובטחו פתרונות 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 486.

