

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-0409979

שינוי בהוראות ובזכויות בניה



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

התכנית מטרתה להסדיר דירות מגורים לבעל המבנה ובני משפחתו. לאחר תקופה רבה אושרה תכנית אשר יכולה לפתור מצוקת הדיור של המשפחה, אלם מהוראות התכנית עולה כי אין באפשרותם לאכלס את כל בני המשפחה, ועקב מצוקת הדיור הידועה בכפר ברא ובמגזר הערבי בכלל, המשפחה מבקשת להגדיל את אחוזי הבניה ומספר יחידות הדיור על מנת לאפשר קורת גג וחיים נורמאליים לבני המשפחה. המקרקעין נמצאים בישוב כפר ברא בשכונה הצפון מערבית החדשה, ברחוב אלסלאם. התכנית מציעה להגדיל את מספר יחידות הדיור מ- 3 יח"ד ל- 9 יח"ד ומספר הקומות מ- 3 קומות מעל לקומות מרתף ל 5 קומות מעל לקומת עמודים ושתי קומות מרתף שהתחתונה משמשת לחנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בהוראות ובזכויות בניה

ומספר התכנית

451-0409979

מספר התכנית

0.434 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	197119
קואורדינאטה Y	671075

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה החדשה בצפון מערב הכפר

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ברא	אלסלאם		

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		40

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
ק/1009	104

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
11/11/2015	1059	7142	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 451-0322479, והן ממשיכות לחול על תכנית זו.	כפיפות	451-0322479



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				עסאף ריאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עסאף ריאן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			01/03/2016	עסאף ריאן	13/03/2016	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/07/2018	עסאף ריאן	13/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/07/2018	עסאף ריאן	13/07/2018	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	יוסף עסאף			כפר ברא	חיפה	11	03-9030253		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף עסאף			כפר ברא	חיפה	11	03-9030253		assaf1750@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף עסאף			כפר ברא	חיפה	11	03-9030253		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	עסאף ריאן	103344		כפר ברא	אלסלאם (1)	78	03-9030253	03-9030253	assaf1750@walla.com
	הנדסאי	פארוק גרה	17894	פארוק גרה	ג'ת	ג'ת		050-7612270		farokg@walla.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	884		כפר ברא	(2)		03-9021104		riad_asu@walla.com



(1) כתובת : אלסלאם 78.

(2) כתובת : כפר ברא.



תכניון זמין
מונה הדפסה 8



תכניון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי בבינוי במגרש מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין.
- תוספת שטח עיקרי ושטח שירות.
- תוספת 6 יחידות דיור.
- הגדלת תכסית הבנייה.
- שינוי זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	104

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' 1	434	100
סה"כ	434	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	431.25	100
סה"כ	431.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א- מגורים ב- שטחי שירות ושטחים לחנייה.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	18.5	9	50	217 (1)	217	178	880	434	104	מגורים	מגורים ג'
(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) שטחים אלה ישמשו לחנייה..

(2) מעל קומת עמודים ומעל 2 קומות מרתף..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף 7 מתוך 7 דפים

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ט.ז.

קווי בנין	א	צ	ח	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 שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
								מעל הקרקע	מתחת לקרקע				
3	4		כ	3 (1) או 3 ע"ע	3	40	120	15	-	105	-	400	מגורים ג' 1
			מ	2 (2)	-	40	80	10	-	70	-	-	ב.צ. 1 (6)
			ס	5 (5)									ב.צ. 2
			ו										ב.צ. 3
			ב	(4)									ש.צ.פ.
			ש										
			ר										
			ט										

יותר לבניה מערכות ביוב, נקוז, שבילים, מתקני משחק, סככות צל, קירות 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 599 מ"ר - 5 מ'.
- (4) חדרי הטרנספורמציה יהיו תת קרקעיים.
- (5) יובטחו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת מטרדי 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.