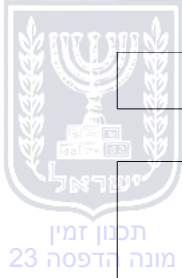


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0698118

תכנית לתוספת יח"ד במרקם הקיים בכפר ברא



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי קסם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/04/2021

לאשר את התוכנית

21/06/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית להסדרה תכנונית, חזותית ואורבנית שמטרותיה :

- פיתרון לבעיית ריבוי התוכניות הנקודתיות ביישוב .

- הטמעת עיקרון השיוויון בתכנון היישוב.

- מתן מענה עתידי עבור שטחים למגורים לשנת היעד 2050 , אוכלוסיה 7200 תושבים .

תכנית זו מוסיפה 735 יחידות דיור נוספות .

התכנית מציעה ארבעה ייעודים למגורים ביישוב , ייעוד שטח מגורים א' בגרעין היישוב בקיבולת 522 יח"ד ,

צפיפות 5 יח"ד לדונם ובגובה של 4 קומות , ייעוד שטח למגורים ב' בקיבולת 1264 יח"ד , צפיפות 7 יח"ד לדונם ובגובה של 5 קומות .

ייעוד שטח למגורים ומסחר בקיבולת 50 יח"ד , צפיפות 6 יח"ד לדונם ובגובה של 5 קומות וייעוד מגורים מסחר ותעסוקה בקיבולת 24 יח"ד , צפיפות 10 יח"ד לדונם וגובה של 5 קומות .

סה"כ קיבולת התכנית 1860 יח"ד .

העיבוי המוצע נותן פתרון כמעט לכל חריגות הבנייה ביישוב ושומר על הטופולוגיה של הבניה ביחס לטופוגרפיה הקיימת .

התכנית גם מציעה פתרונות לחניה בתוך המגרשים לצורך מתן מענה חניה לתוספת המוצעת של יחידות הדיור .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית לתוספת יח"ד במרקם הקיים בכפר ברא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
451-0698118	מספר התכנית	
489.748 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	197600
קואורדינאטה Y	671000

### 1.5.2 תיאור מקום

כפר ברא

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר ברא - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כפר ברא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8872	מוסדר	חלק		8
8886	מוסדר	חלק		1-2, 5, 9
8889	מוסדר	חלק	1-90	
8891	מוסדר	חלק	9, 18, 21-23, 25, 39-44, 49-53, 57, 63-67	7, 16-17, 19-20, 24, 26-27, 55-56, 58, 62, 69
8892	מוסדר	חלק	1-2, 4-6, 78-80	38, 81
8893	מוסדר	חלק	8-16, 20, 22, 43-44, 60	7, 17, 19, 21, 42, 59
8887	מוסדר	כל הגוש	1-85	
8888	מוסדר	כל הגוש	1-54, 56	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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
13/08/1989	3841	3687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/1000 ממשיכות לחול.	שינוי	אפ/1000
16/05/1996	3365	4409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/1001 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/1001
16/01/1994	1556	4183	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/1004 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/1004
02/12/2014	1466	6929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/1009 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/1009
18/06/1996	3608	4419	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/1014 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/1014
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
02/03/2017	4169	7461	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 451-0291039 תכנית 451-0291039 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	451-0291039
02/03/2017	4170	7461	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 451-0301721 תכנית 451-0301721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	451-0301721



**הערה לטבלה:**

התכנית אינה גורעת זכויות בניה מכל התכניות שאושרו לפני אישורה של תכנית זו .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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				נסים נחלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		נסים נחלה		תשריט מצב מוצע	לא
מים	מנחה		16	05/09/2019	ראדי מסארוה	13: 10 05/09/2019	נספח מים וביוב	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		31	05/09/2019	רוברט סחאק	13: 40 05/09/2019	מודל תחבורתי (בה"ת)	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		12	01/07/2020	גיאד ג'רוש	13: 29 01/07/2020	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	05/09/2019	ראדי מסארוה	12: 44 05/09/2019	נספח ביוב	לא
חניה	מנחה	1: 1000	1	15/09/2020	עביר סעיד	19: 39 24/09/2020	פתרונות חניה מוצעות	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	05/09/2019	ראדי מסארוה	12: 35 05/09/2019	נספח מים	לא
תנוחה	מנחה	1: 1250	1	15/09/2020	עביר סעיד	19: 40 24/09/2020	תנוחה מצב קיים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	04/07/2020	עביר סעיד	19: 41 24/09/2020	תחנות אוטובוס מאושרות - חתכים מצב קיים ומוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	15/09/2020	עביר סעיד	19: 41 24/09/2020	חתכים מצב קיים ומוצע - רחוב סלאח אלדין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/07/2020	נסים נחלה	14: 40 01/07/2020	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם	כפר קאסם	(1)		03-9370241		
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר ברא	כפר ברא	כפר ברא		03-9370241		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם	כפר קאסם	(1)		03-9370241		
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר ברא	כפר ברא	כפר ברא		03-9370241		

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נסים נחלה	110724	נחלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	נצרת	רח 2006 (1)	9	04-6555792	04-6460683	Nakhleh@net vision.net.il
מנהל סטטוטורי	יועץ	גיאד גירוש	1226	גיא-פוינט בע"מ	נצרת	פאולוס השישי (2)	1	04-6080603	04-6082794	jad@geopoin t.me
ד"ר	מודד	גיאד גירוש	1226	גיא-פוינט בע"מ	נצרת	פאולוס השישי (2)	1	04-6080603	04-6082794	jad@geopoin t.me
אינג'	יועץ תשתיות	ראדי מסארוה		ראדי מסארוה מהנדסים יועצים בע"מ	ראש העין	שבזי	26	074-7026070	074-7026070	office@radim -eng.co.il
ד"ר	יועץ	רוברט סחאק		גיא-פוינט בע"מ	נצרת	פאולוס השישי (3)	1	04-6080603	04-6082794	abirsaid2014 @gmail.com
אינג'	יועץ תחבורה	עביר סעיד	79570	גיא-פוינט בע"מ	נצרת	פאולוס השישי (3)	1	04-6080603	04-6082794	abirsaid2014 @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 50311 - מיקוד 16162.

(2) כתובת: ת.ד. 141 - מיקוד 16100 (המעין).

(3) כתובת: ת.ד. 141 - מיקוד 16100 (המעין).



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 23



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 23

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 יחידות דיור וקומות במרקם הקיים של היישוב כפר ברא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

- קביעת הוראות וזכויות בניה - קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- אפשרות לתוספת שימושים ציבוריים בתחום מגרשי המגורים.
- קביעת חזית מסחרית לאורך הרחוב הראשי.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 168
מגורים ב'	200 - 561
מבנים ומוסדות ציבור	600 - 609
שטח ציבורי פתוח	700 - 1000,732
דרך מאושרת	800 - 825
דרך משולבת	900 - 925
מגורים ומסחר	2000 - 2015
מגורים מסחר ותעסוקה	3000 - 3004

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
על פי תכניות מאושרות	489,748.62	100
סה"כ	489,748.62	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	108,099.74	22.07
דרך משולבת	10,973.02	2.24
מבנים ומוסדות ציבור	34,426.01	7.03
מגורים א'	104,602.35	21.35
מגורים ב'	180,844.55	36.92
מגורים ומסחר	8,343.35	1.70
מגורים מסחר ותעסוקה	2,333.64	0.48
שטח ציבורי פתוח	40,258.33	8.22
סה"כ	489,881.01	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתי מגורים .</p> <p>ב. גני ילדים, פעוטונים, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה, מועדון קשישים לפי פרוגרמה ליישוב.</p> <p>ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במגרש.</p> <p>ד. במקום בו מסומנת חזית מסחרית בתשריט יותרו שימושי מסחר קמעונאי בקומת הקרקע. חנויות קיוסקים, ושימושי משרדים .</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>שימושי הציבור, לפי סעיף זה, יכולים להיות במבנה עצמאי או כחלק ממבנה המגורים, בקומת הקרקע .</p> <p>שימושי המסחר לא יהוו מטרד לשימוש המגורים הסמוכים.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתי מגורים .</p> <p>ב. גני ילדים, פעוטונים, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה, מועדון קשישים לפי פרוגרמה ליישוב.</p> <p>ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במגרש.</p> <p>ד. במקום בו מסומנת חזית מסחרית בתשריט יותרו שימושי מסחר קמעונאי בקומת הקרקע. חנויות קיוסקים, ושימושי משרדים .</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>שימושי הציבור, לפי סעיף זה, יכולים להיות במבנה עצמאי או כחלק ממבנה המגורים, בקומת הקרקע .</p> <p>שימושי המסחר לא יהוו מטרד לשימוש המגורים הסמוכים.</p>
<b>4.3</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>כל השימושים המותרים בייעוד מגורים ב' ובנוסף :</p> <p>א. מסחר קמעונאי</p> <p>ב. בתי קפה ומסעדות</p> <p>ג. חנויות מזון</p> <p>ד. חנויות לממכר סיטונאי</p> <p>ה. מכוני יופי ומספרות</p> <p>ו. קיוסקים</p> <p>ז. מכוני לאימון גופני</p> <p>ח. משרדים</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<b>4.3</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
	י. מרפאות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> סימון בתשריט : פסים אלכסוניים בצבע אפור כתום שימושי המסחר והמשרדים יותרו בקומת הקרקע בלבד.
<b>4.4</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> כל השימושים המותרים בייעוד מגורים ב' ובנוסף : א. מסחר קמעונאי ג. בתי קפה ומסעדות ד. חנויות מזון ה. חנויות לממכר סיטונאי ו. מכוני יופי ומספרות ז. קיוסקים ח. מכוני לאימון גופני ט. משרדים י. מרפאות
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> שימושי המסחר והמשרדים יותרו בקומת הקרקע בלבד .
<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> חינוך, תרבות, דת, ספורט, מוסדות קהילתיים, מרפאות, תחנות כיבוי אש ומד"א.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> א. שטחי גינון, נטיעות, שבילים להלכי רגל, מסלולי אופניים, וגשרים ב. שטחים מרוצפים לכיכרות, למתקני ספורט ומשחק, ולמתקני נופש ג. תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים תת קרקעיות באישור מהנדס הוועדה המקומית. ד. מתקני ותעלות ניקוז .
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> בתחום שצ"פ, בתא שטח 140, יותר הקמת מסוף לתחנת קצה לאוטובוסים, לאורך כביש הכניסה ליישוב. חדר הטרנספורמציה יורחק ככל הניתן ממגורים ועיצובו ישתלב בסביבה.
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.7</b>
<p>שטח דרכים יכלול נתיבי נסיעת רכב, מדרכות, שטחי חניה, מעבר תשתיות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס.</p> <p>בתחום הדרך, לאורך כביש הכניסה ליישוב, תותר הקמת מסוף לתחנת קצה לאוטובוסים. כמסומן בתכנית ובנספח התנועה, המסוף יכלול הרחבת דרך לאוטובוסים ומבנה עם משרד, חדר מנוחה ושירותים לנהגים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>דרך משולבת</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<p>א. לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית.</p> <p>ב. לשבילי אופניים.</p> <p>ד. לנטיעות</p> <p>ה. לחנייה לרכב</p> <p>ו. לתחנות לחלוקת דואר.</p> <p>ז. למתקני אשפה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	1	5	18	80	400		50%		50%	300%	500	- 600 609	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(1) 1	4	15	40	140				30	110	400	168 - 1	מגורים א'	מגורים א'	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(1) 1	5	18	50	140				30	110	400	- 200 561	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(1) 1	4	19	(4) 40	140				30	(3) 110	400	- 2000 2015	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(1) 1	5	19	(5) 50	140				30	(3) 110	400	- 3000 3004	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1	1	1		1	4			25				(6) 25	702	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	609 - 600	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 3	168 - 1	מגורים א'	מגורים א'
(2) 3	561 - 200	מגורים ב'	מגורים ב'
(2) 5	2015 - 2000	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(2) 5	3004 - 3000	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	702	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

**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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

א. תכנית זו מוסיפה בתחומה 735 יח"ד.

ב. תכנית זו אינה גורעת מזכויות הבניה המאושרות. במידה ובמגרש מסויים זכויות הבניה המאושרות גדולות מהקבוע בתכנית זו יחולו על המגרש הזכויות הגדולות יותר.

ג. במקום בו מסומנת בתשריט החזית המסחרית (לאורכו של הרחוב הראשי סאלח אלדיו) יותרו השימושים המפורטים בסעיפים 4.1.1 ד' ו 4.2.1 ד. שימושים אלו ימוקמו בשטחה של קומת הקרקע בלבד, גודל הקומה לא יחרוג מגודל הקומה שמעליו, יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע עד 40% משטח עיקרי.

ד. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר יותרו שני בניינים על מגרש ובתנאי שמירת מרחק של 6.0 מ' לפחות ביניהם.

ה. השטחים המופיעים ביעודי מגורים ויעודי מגורין משולבים במסחר ותעסוקה מתייחסים לשטחיחידת דיור אחת במגרש.

ו. מספר יחידות הדיור המצויין מתייחס למספר יחידות דיור במגרש.

ז. השטחים המופיעים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור מצויינים באחוז משטח המגרש.

ח. תותר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתאי השטח בהם קיימים הפרשי טופוגרפיה גדולים.

ט. גובה בנייה מרבי יימדד כמרחק האנכי המרבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון יציאה מחדר מדרגות, מתקן לדוד שמש וחדר מכונות למעלת). ובתנאי שהגובה אינו עולה על 2.5 מ' מעל הגובה המרבי של המבנה למעט פיר מעלית כבליטה לפי התקן. כך תותר התקנת ארובה ואנטנה ובלבד שכל הגבהים לא יחרגו מגובה 190+ מ' מעל פני הים כמפורט בהוראות תמ"א/א/2/4 לכל מבנה.

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

(1) קומה זו תשמש לחניה תת-קרקעית בלבד ..

(2) או לפי קיים.

(3) המסחר יהיה רק בקומת קרקע בשטח של עד 40% שטח עיקרי..

(4) תותר תכסית של 60% בקומת החניה התת-קרקעית ..

(5) תותר תכסית של 70% בקומת החניה התת-קרקעית ..





תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>- לא תותר התקנת אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 משיאו של גג רעפים. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד או ישירות על גג שטוח, בתנאי שיוסתר על ידי מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלה על קרקע בתחום המגרש.</p> <p>2- בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות. לועדה המקומית הזכות להתאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב.</p> <p>3- התקנת מתלי כביסה, מכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני הגז והדלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.</p> <p>4- לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5- בבקשה להיתר הבנייה יוצגו פתרונות למיקום פחי האשפה ופילר חשמל בשטח המגרש</p> <p>6- הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי חוצות ופרסומת המותקנים בתחום התכנית.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<p>בתחום העתיקות המוכרז כמסומן בתכנית חל חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה בתחום המגרש הוא הבטחת פתרון חניה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת בהוצאת ההיתר הבניה.</p> <p>נספח החניה, המצורף לתכנית זו, כולל מספר הצעות לפתרונות האפשריים למיקום החניה בתחום המגרש המבונה.</p> <p>בעת ההיתר יש להציג את הפתרון המתאים למגרש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>א- יש להציג חישוב כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות פיתוח ובניה במגרש.</p> <p>ב- תנאי להיתר בניה בשטח המגרש התחייבות מבקש ההיתר להרחקת הפסולת הגושית ופסולת הבניין לאתר המוסדר ע"י הרשות המקומית והמאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג- סידורי סילוק אשפה ביתית יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח ותכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>1. מים:</p>	



<p><b>6.5</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>החיבור לרשת המים יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. בתחום המגרשים לבינוי יוותרו שטחים חדירי מים בהיקף של 15% לפחות משטח המגרש לצורך לחלוח מי הנגר העילי . עודפי המים יועברו למערכת הניקוז העירונית".</p> <p>3. רדיוסי מגן מבארות מים : מימוש הבניה החדשה בתחום מגרשי המגורים הנמצאים בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח המים כפר ברא, תתאפשר רק לאחר ביטול הקידוח וחיבור לקו " מקורות". בתחום רדיוס מגן ג' אסורים שימושים בעלי פוטנציאל זיהום. בתחום רדיוס מגן יש לתכנן מערכת ביוב חדשות בהתאם לדרישות משרד הבריאות . תנאי למתן היתר בניה למגורים ומסחר בתחום רדיוסי המגן עמידה בתנאי משרד הבריאות בהתאם תקנות בריאות העם 4. ביוב : תנאי למתן היתרי הבניה בתחום התכנית ביצוע שדרוג תחנת שאיבת השפכים הראשית "נחלקנה- חורשים". תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן-גוריון : 1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה) כפי שאלה נקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון (להלו התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. גובה מירבי המותר לבניה, לרבות עבור מתקנים מעל גובה פני הגג כגון יציאה לחדר מדרגות, מתקן דוד שמש, חדר מכונות למעליות, פיר מעלית, ארובות, אנטנות, מתקני עזר לבניה כגון מנופים, עגורנים הינו +190 מ' מעל פני הים, כמפורט במסמכי תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו או סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	
<p><b>6.8</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1.תנאי למתן היתר מכוח של תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 2.התנאי להיתר בניה בתחום תא שטח הוא מילוי התנאים הבאים : א.הצגת פתרון מלא למימוש כל זכויות הבנייה המותרות במגרש כולל פתרון חניה. ב.הצגת תכנית פיתוח למגרש וסביבתו המפרט כללים לפיתוחו של השטח כגון : גדרות וקירות</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, הצבת המבנה, חומרי גמר, חנייה בהתאם לתקן והנחיות משרד התחבורה, מפלס כניסה ומפלס סופי של הדרך, חיבור לתשתיות העירוניות, כמו כן מיקום ועיצוב כל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתן בהתאם להיקף התכנון ולפי דרישת הוועדה.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. התנאי למתן היתרי בניה בתחום השטחים לבנייני ציבור הוא הצגת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 250 בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול:</p> <p>העמדה ועיצוב הבניינים, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, כניסות ודרכי הגישה אליהם ברכב וברגל, חניה, תכנון מפורט לפיתוח ולניקוז השטח .</p> <p>4. בתחום מוסדות חינוך התנאי למתן היתר הבניה אישור הסדרי התנועה המותאמים למרחב ע"י רשות התמרור .</p> <p>5. במקומות בהם טרם הושלם פיתוח הדרכים תנאי למתן היתרי הבניה הוא התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחבן, חתכיהן, ומפלסים כלליים, גישה למגרשים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה למסחר יכלול פתרונות פריקה וטעינה כנדרש .</p> <p>7. כתנאי למתן היתר בניה בתחום תאי השטח הכוללים חזית מסחרית, תאשר הוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי לחזית המסחרית לאורכו של הרחוב סלאח אלדין. התכנית תקבע עקרונות עיצוב לכל אורכה של החזית המסחרית. פרוט לגבי רצף החזית לאורך הרחוב, פתרונות חניה, פתרונות פריקה וטעינה, פתרונות להולכי רגל, גודלם ועיצובם של השלטים, התאמה לתחבורה הציבורית, מיקום לפחי האשפה ופילר חשמל בשטח המגרש .</p> <p>8. התנאי להגשת היתר בניה למסוף תחבורה הינו אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית ואישור הסדרי התנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת .</p>	



תנועה	6.9
<p>כל סטייה מהסדרי התנועה המעוגנים בנספחי התכנית מותרת בכפוף לאישורה ע"י רשות התמרור המוסמכת או ע"י הוועדה המקומית.</p>	

מבנים קיימים	6.10
<p>הוועדה המקומית רשאית לתת לגיטמציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא</p> <p>עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים :</p> <p>א- עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית .</p> <p>ב- לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים .</p> <p>ג- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר .</p> <p>ד- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>תנאי להיתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם תוספת בפני רעידת אדמה על פי דרישות ת"י 413 ובמילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה .</p>	



**6.10 מבנים קיימים**

על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי דין.  
בהיתר תבחן גם מידת היכולת של המבנה לשאת את התוספת על גבי המבנה הקיים מבחינה קונסטרוקטיבית. אין באמור כדי לגרוע מכל חובת בדיקה אחרת בשלב ההיתר. תנאי למתן היתר בניה למסוף לתחנת קצה לאוטובוסים הוא אישור תכנית מפורטת ליעוד זה.

**6.11 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.12 הריסות ופינויים**

א- תנאי להיתר בניה ומימוש זכויות בנייה הינו הסדרת הבנייה ללא היתר בתחומי המגרש, הריסת מבנים וגדרות הנמצאים בתחום זכות הדרך ושטחים ציבוריים אחרים.  
ב- תנאי לאיכלוס המבנה יהיה השלמת ההריסות בפועל והעברת השטח למועצה המקומית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לאחר הוצאת היתרי בניה עבור 550 יח"ד המתווספות מכוחה של תכנית זו.	לא יצאו היתרי בניה מעבר ל 550 יח"ד, המתווספות מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר בחינה תחבורתית באישור משרד התחבורה. במידת הצורך יוצג פתרון תחבורתי ליתרת התוספת הזכויות.

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 30 שנה מיום אישור התכנית