

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-1075589

איחוד למגרשים ושינוי הוראות בניה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מתאר מקומית

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 עיניינה :

- איחוד לשני מגרשים בהסכמה
- הוספת 172 מ"ר שטחי בניה עיקריים
- הגדלת תכסית הבניה ל- 65%
- שינוי בקווי בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד למגרשים ושינוי הוראות בניה

מספר התכנית 451-1075589

1.2 שטח התכנית 0.861 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	197099
קואורדינאטה Y	671090

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית בתחום תכנית ק/1009 בשכונה מערבית

### 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 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
451-0698118	426 - 425

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
23/06/2021		7123	9701	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0698118 ממשיכות לחול.	שינוי	451-0698118
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. הוראות תכנית 451-0322479 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	451-0322479



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			כמאל בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		כמאל בדיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		01: 50 04/04/2022	כמאל בדיר	04/04/2022	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
כן		01: 51 04/04/2022	כמאל בדיר	04/04/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		21: 52 28/02/2022	כמאל בדיר	28/02/2022	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 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	מחמוד אברהמים ריאן			כפר ברא	כפר ברא ) (1		050-6816897	050-6816897	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2735.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד אברהמים ריאן			כפר ברא	כפר ברא ) (1		050-6816897	050-6816897	

(1) כתובת: ת.ד. 2735.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	כמאל בדיר	38934		כפר קאסם	(1)		03-9370403	03-9370403	kamal077@w alla.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	844		כפר ברא	כפר ברא		03-9030253	03-9030253	

(1) כתובת: ת.ד. 2735.



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפיס 3



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפיס 3

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

איחוד למגרשים בהסכמה ושינוי הוראות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד למגרשים בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק.
3. הגדלת תכסית הבניה עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.
3. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

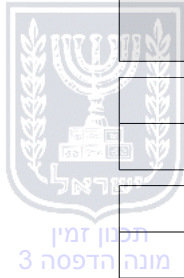
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	2526	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	2526

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	861	100
סה"כ	861	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	860.75	100
סה"כ	860.75	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בתי מגורים . ב. גני ילדים, פעוטונים, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה, מועדון קשישים לפי פרוגרמה ליישוב. ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במגרש.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



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

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 מוחלט	
								סה"כ בניה שטחי	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
צידוי- שמאלי 3	צידוי- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת (2) 1	מעל הכניסה הקובעת 5	18	11.61	10	60	252	2172	שרות (1) 600	0	300	1272	861	2526	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
3 (3)	3	2526	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או על פי תכנית.
- (2) לשימוש חניה.
- (3) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בקומה תת קרקעית
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<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 מזהמים 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 השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>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, הן 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>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

טבלת הקצאה

טופס 2 עמ' 1

(תקנה 5)

לתכנית מספר: 451-1075589



פרטי החלקות/המגרשים המוקצים									פרטי החלקות/המגרשים הקיימים									
חתימת הבעלים	החלקים בבעלות (% - ב)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' זהות/תאגיד	שם בעלים רשום	ייעוד	מס' תא שטח	חלקות/ חלק מחלקות	מס' גוש	החלקים בבעלות (% - ב)	שטח המגרש (במ"ר)	שטח החלקה/הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	מס' זהות/תאגיד	שם בעלים רשום	ייעוד	מס' מגרש	חלקות/ חלק מחלקות	מס' גוש	מס' ד'
	100	861	055786966	אבראהים מוסטפא ריאן	מגורים ג'	2526	40	8891	100	433	433	055786966	אבראהים מוסטפא ריאן	מגורים ב'	425	40	8891	1
			0368854206	מוסטפה אבראהים ריאן								0368854206	מוסטפה אבראהים ריאן					
			301442364	מחמוד אבראהים ריאן								301442364	מחמוד אבראהים ריאן					
			300037934	איוב אבראהים ריאן								300037934	איוב אבראהים ריאן					
			203447016	יסין אבראהים ריאן								203447016	יסין אבראהים ריאן					
							40	8891	100	428	428	055786966	אבראהים מוסטפא ריאן	מגורים ב'	426	40	8891	2
												0368854206	מוסטפה אבראהים ריאן					
												301442364	מחמוד אבראהים ריאן					
												300037934	איוב אבראהים ריאן					
												203447016	יסין אבראהים ריאן					
		861		<b>סה"כ</b>							861	861	<b>סה"כ</b>					



תאריך

חתימת השמאי/עורך התכנית/הממודד

מס' רישיון

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד בעל

רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות



**נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכנית 451-0698118**

**תכנית מס' 451-1075589 – איחוד למגרשים ושינוי הוראות בניה**

קדמי	אחורי	קווי בניין		מספר קומות		גובה מירבי מטר	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				מס' יח"ד מירבי במגרש	מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרקע	
		צידי - שמלי	צידי - ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ	שטחי שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר					
									תת קרקעי	עילי	תת קרקעי					עילי
3	3	3	3	1 לצורך חניה	5	18	50	700		150		550	5	425	433	מגורים ב'
3	3	3	3	1 לצורך חניה	5	18	50	700		150		550	5	426	428	מגורים ב'