

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1082338

הגדלת זכויות בניה וקביעת קווי בניין - פאדי עאסי

מרכז

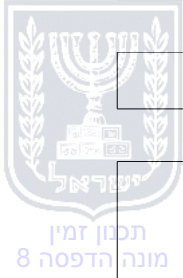
מחוז

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 נשענת על שטח של 472 מ"ר ביעוד מגורים ב' עפ"י תכנית 451-0698118 תכנית זו מגדילה זכויות הבניה המאושרות, עפ"י סעיף 62(א) וקובעת קווי בניין חדשים ומוסיפה שטחי שירות תת קרקעיים.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית		

הגדלת זכויות בניה וקביעת קווי בניין - פאדי עאסי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

451-1082338

מספר התכנית

0.472 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

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	197296
קואורדינאטה Y	671163

1.5.2 תיאור מקום

שכונה חדשה צפון מערבית כפר ברא.

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

שכונה כפר ברא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8891	מוסדר	חלק		42

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	64

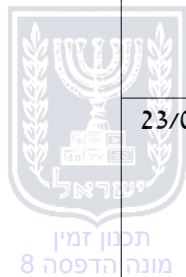
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון 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
23/06/2021	7123	9701	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0689118 ממשיכות לחול.	שינוי	451-0698118
13/08/1989	3841	3687	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אפ/ 1000. הוראות תכנית אפ/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1000 אפ/
02/12/2014	1466	6929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 1009 ממשיכות לחול.	שינוי	1009 ק/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמדד ג'באלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמדד ג'באלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות בניה.	17: 46 21/11/2022	אחמדד ג'באלי	21/11/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	12: 55 15/08/2022	אחמדד ג'באלי	15/08/2022	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח חניה	12: 53 15/08/2022	סאג'י ג'אבר	15/08/2022	1	1: 100	רקע	חניה
לא	תשריט מצב מאושר.	17: 45 21/11/2022	אחמדד ג'באלי	21/11/2022	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	פאדי עאסי		פאדי עאסי	כפר ברא	(1)		052-4603335		fadi.asi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב סלאח אלדין ת.ד. 70 כפר ברא מיקוד 4586300.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פאדי עאסי		פאדי עאסי	כפר ברא	(1)		052-4603335		fadi.asi@gmail.com

(1) כתובת: רחוב סלאח אלדין ת.ד. 70 כפר ברא מיקוד 4586300.

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	אחמד ג'באלי	24630415	אדריכל ג'באלי אחמד	טייבה	(1)	1	054-4270203	09-8906333	jebali.arch@gmail.com
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	סאגיי גיאבר	113130	ג. הנדסה בע"מ	טייבה	(2)		09-7991018	09-7992275	office@g-handasa.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	884	ריאד עאסי	כפר ברא	(3)				riad_asi@walla.com

(1) כתובת: רחוב אלטברי ת.ד. 1885 טייבה מיקוד 4040000.

(2) כתובת: ת.ד. 58 רחוב מחמוד דרויש טייבה מיקוד 4040000.

(3) כתובת: כפר ברא מיקוד 4586300.

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

תוספת זכויות בניה וקביעת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה בשיעור של 20% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א(א)16
2. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים לפי המסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)4.
3. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)15.
4. קביעת מספר קומות מ 5 קומות על עמודים ל 6 קומות על קומת עמודים מפולשת ומרתף חניה לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

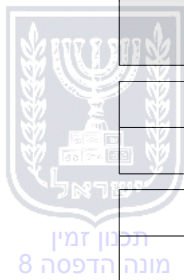
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

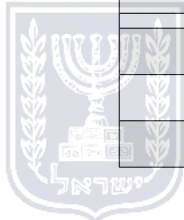
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	472	100
סה"כ	472	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	470.34	100
סה"כ	470.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	יחידות דיור למגורים + מרתף חניה
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 בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט							
					מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות						עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת 1 (2)	מעל הכניסה הקובעת 6 (1)	21	5	387	142	613	472	1	מגורים	מגורים ב'
4	3	2.6	3											

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין למרתף חניה לפי המסומן בתשריט.

ב. קומות המרתף תשמש לחניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות על קומת עמודים מפולשת ומרתף חניה..

(2) מרתף חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	
	החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2 איכות הסביבה	
	השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.

6.3 ביוב	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי. 2. לא יותר פתרונות ל בורות סופגים וכו"ב. 3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים טרם חיבור למערכת המרכזית. 5. תעשה הפרדה מוחלטת בין הביוב למערכת הניקוז.

6.4 ניקוז	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. 2. המגרשים ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית. 3. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית. 4. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התיהום

6.5 פסולת בניין	
	פינוי פסולת הבניה יהיה לאתר מורשה על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג). לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
	5 שנים מיום אישורה.

נספח זכויות בניה – מצב מאושר לפי תכנית 451-0698118

תכנית מספר: 451-1082338 הגדלת זכויות בניה וקביעת קווי בניין – פאדי עאסי-



יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% תא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה מכל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
				עיקרי	שרות									שרות
מגורים ב'	מגורים ב'	325	472.00	142.00	519.00	140%	40	5	15	1	1	3	3	3
661.00														



הערות לטבלת זכויות בניה והוראות בניה.

1. קומה זו תשמש לחניה תת-קרקעית בלבד.
2. או לפי קיים.

