

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1177823

איחוד וחלוקה למגרשים

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 חלקה על מגרשים 1035, 1040, 1042, 1101, 1103.
התכנית עניינה איחוד וחלוקה למגרשים הנ"ל מחדש ללא הסכמת הבעלים וקביעת קווי בניין למגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
איחוד וחלוקה למגרשים	ומספר התכנית	
מספר התכנית	451-1177823	
שטח התכנית	2.695 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (1), 62א (א) (4)	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	197883
קואורדינאטה Y	670710

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על מגרשים בתכנית מזרח כפר ברא

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 מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8892	מוסדר	חלק		7, 30, 38

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
451-0359331	1103, 1101, 1042, 1040, 1035

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
09/12/2019		1929	8564	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 451-0359331 ממשיכות לחול.	שינוי	451-0359331
21/01/2021		3152	9381		החלפה	451-0855601



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחסאן בדיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחסאן בדיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15: 52 14/01/2023	אחסאן בדיר	12/01/2023	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		06: 17 01/02/2023	מאג'ד עיסא	12/01/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		22: 15 06/01/2023	אחסאן בדיר	06/01/2023	1	1: 500	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	ריאד עאצי (1)			כפר ברא	אלזהרא	12	052-2758312	052-2758312	riad_asi@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 312 - כפר ברא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ריאד עאצי			כפר ברא	אלזהרא) (1	12	052-2758312	052-2758312	riad_asi@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 312 - כפר ברא.

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	כפר ברא		03-9030253	03-9030253	
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	מאגיד עיסא	1456		כפר קאסם	(2)		052-4864462	03-9379073	majedeassa@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: ת.ד. 2111, כפר קאסם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 וחלוקה מחדש, קביעת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.

2. קביעת בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3006 - 3001

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,695	100
סה"כ	2,695	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,689.39	100
סה"כ	2,689.39	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	דירות למגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. אדריכלות</p> <p>קומת קרקע תשמש למגורים, ושטחי שרות. בקומה זו לא תותר קומת עמודים וחניה. שטחי שרות בקומה זו יהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות בסעיף 5.</p> <p>המבנים בציפוי קשיח אבן מקומית מסותת או נסורה. תשומת לב לגימור ברמה גבוהה לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>גובה קומת מגורים לא יפחת מ 2.6 מ' נטו.</p> <p>פתרון כביסה במסתורים שאינם בולטים מחזיתות המבנה או למרווחים, ואינם פונים לחזית הרחוב.</p> <p>חלונות הממ"דים יגררו לתוך כיס.</p> <p>פתרון החניה המלא ע"פ הנדרש בהוראות התכנית בגבולות המגרש.</p> <p>2. בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בקני"מ 1:250, 1:100) הכוללת פתרונות החניה המתאימים לפחות לפי הדרישות בתקן ובהוראות התכנית. הבניה בשכונה מותאמת לטופוגרפיה ומדורגת. קומות המגורים ייקבעו מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לגבהים במגרש.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבור תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות שפכי עפר, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב, וכיו"ב. והכל לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>גובה המבנה יימדד יחסית למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>מעל קומת המגורים העליונה תותר הקמת עליית גג בחלל גג משופע. שיפוע הגג יחל מגובה הנמוך מ 3.5 מ' מרצפת הקומה מתחתיו, ויגיע לגובה מרבי עד 6.2 מ' מעל רצפת אותה קומה. בחלל זה יותר שימוש למגורים. כל שטח שגובהו נטו מעל ל 2.2 מ' נטו יחשב כשטח עיקרי. יתרת השטח כשטח שירות, מעבר למכסת שטחי השירות המותרים.</p> <p>גובה מפלס הגדרות ייקבע בתכנית הפיתוח בשלב של מתן היתרי הבניה. קירות תמך שגובהם מעל ל 150 ס"מ ידורגו ובין המדרגות ישולבו פסי גינון.</p> <p>מתקנים טכניים כמו מערכות סולאריות, מרזבים, ארובות, צנרת למערכות טכניות כולל מזגנים יהיו מוסתרים, פירוט בהיתר הבניה. תליית כביסה תותר במסתורי כביסה המשולבים בחזיתות המבנה שאינן חזית קדמית, ואינם בולטים למרווחים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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	2.5	2.5	1	5	15.5	4	50	187	839	300	0	90	449	449	3001	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	15.5	4	50	187	839	300	0	90	449	449	3002	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	15.5	4	50	187	839	300	0	90	449	449	3003	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	15.5	4	50	187	839	300	0	90	449	449	3004	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2.5	2.5	1	5	15.5	4	50	187	839	300	0	90	449	449	3005	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	15.5	4	50	187	839	300	0	89	450	450	3006	מגורים ב'	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 6



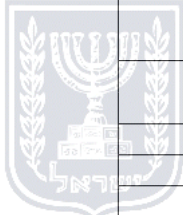
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	3001	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3002	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3003	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3004	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3005	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3006	מגורים ב'	מגורים ב'

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות

1. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות למלוא היקף הבניה המתאפשר במגרש גם אם בשלב ראשון לא יבנה מלוא השטח.
2. כל החניה תהיה תת קרקעית. עם זאת, במידה וקיים קושי תכנוני לספק את כל כמות החניה הנדרשת במפלס חניה תת קרקעי אחד, תתאפשר חניה עילית בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
3. תתאפשר חניה משותפת תת קרקעית ועל קרקעית בין המגרשים הגובלים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף



נספח זכויות בניה – מצב מאושר על פי תכניות 451-0359331, 451-0855601
תכנית מס' 451-1177823 – איחוד וחלוקה למגרשים



קדמי	אחורי	צידי - שמלי	צידי - ימני	מספר קומות		גובה מירבי מטר	סה"כ	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרקע	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שטחי שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר					
								תת קרקעי	עילי	תת קרקעי	עילי				
4	3	3	3	1	5	15.50	810		135	0	675	6	1035	675	מגורים ב'
4	3	2.50	2.50	1	5	15.50	577		96	0	481	4	1040	481	מגורים ב'
4	3	3	3	1	5	15.50	658		110	0	548	5	1042	548	מגורים ב'
4	3	2.50	2.50	1	5	15.50	602		100	0	502	5	1101	502	מגורים ב'
4	3	3	3	1	5	15.50	587		98	0	489	4	1103	489	מגורים ב'

הערות:

- גובה המבנה בטבלה הוא הגובה המרבי המותר ליציאת תקרת הקומה העליונה של המבנה. הגובה אינו כולל מעקה גג, מתקנים טכניים על הגג, עליה לגג בגובה המינימאלי, או גג רעפים. כל הני"ל יותרו מעל הגובה המרבי המפורט בטבלה כחלק מהיתר הבניה
- בכל מגרשי המגורים שטחי חניה מבונים בקומת חניה תת קרקעית, יהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות. לא תותר בליטה של מבנה חניה תת קרקעי לגובה מעל לכניסה הקובעת. שטחי השירות העיליים למבני המגורים יכללו ממ"דים, מחסנים, חדרי מדרגות ומבואות קומתיות. שטחי שירות תת קרקעיים למבני המגורים שיהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות. יכללו גישה לחדר המדרגות, חדר המדרגות והשטחים הנלווים בקומה התת קרקעית, מחסנים לדירות, ושטחי מערכות טכניות מינימאליים
- קווי בנין תת קרקעיים מתחת למפלס הכניסה הקובעת עד למרחק 1 מ' מחזית המגרש, 0.75 ס"מ מגבולות המגרש במרווחי צד ועד 0 במרווח אחורי, תוך עמידה בדרישות הקובעות בתקנון לשטח מינימאלי לקליטת מי נגר עילי במגרש כמפורט בהוראות התכנית.
- תותר הקמת מרפסות מקורות עד 14 מ"ר לדירה, ו 12 מ"ר בממוצע לדירה בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה 5 ה. המרפסות תישארנה פתוחות משני צדדים לפחות. סגירת מרפסות תחשב כסטייה ניכרת מהיתר הבניה

