

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1190164

איחוד וחלוקה מחדש למגרשים - שכונה מזרחית



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 חלה על תאי שטח 1142, 1038, 1401, 1026, 1036, 1034, 7208 בתכנית 451-0359331 בשכונה מזרחית בישוב כפר ברא. התכנית עיניינה איחוד וחלוקה למגרשים מחדש ללא הסכמת הבעלים וקביעת קווי בניין ותוספת 3 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

451-1190164

1.2 שטח התכנית

4.012 דונם

1.4 סיווג 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) (4), 62 א (א) (8)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קסם
קואורדינאטה X	197985
קואורדינאטה Y	670756

1.5.2 תיאור מקום

התכנית בחלק הדרום מערבי בשכונה מזרחית.

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
8893	מוסדר	חלק		18, 56, 63

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	7208 ,1401 ,1142 ,1038 ,1036 ,1034 ,1026

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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		12: 41 11/02/2023	אחסאן בדיר	11/02/2023	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		19: 15 28/02/2023	מאג'ד עיסא	12/02/2023	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		01: 17 09/02/2023	אחסאן בדיר	07/02/2023	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	מאמון עאסי (1)			כפר ברא	אלזהרא		050-8922033	050-8922033	mamon6@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 661 - כפר ברא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאמון עאסי			כפר ברא	אלזהרא)		050-8922033	050-8922033	mamon6@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 661 - 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
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	מאגיד עיסא	1456		כפר קאסם	(2)		052-4864462	03-9379073	majedeassa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מזהר עיסא	809		כפר קאסם	א- סולטאני	12	03-9071446	03-9071446	madharisa@gmail.com

(1) כתובת: רח' אלקודס 10.

(2) כתובת: ת.ד. 2111, כפר קאסם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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, תוספת יח"ד

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.
3. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2401 ,2142 ,2039 ,2038 ,2036 ,2034 ,2026
דרך משולבת	7208

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	2036 ,2034 ,2026

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	173	4.31
מגורים ב'	3,839	95.69
סה"כ	4,012	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	173.06	4.32
מגורים ב'	3,833.1	95.68
סה"כ	4,006.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	דירות למגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	1	5	15.5	6	50	181	1181	400	0	130	651	651	2026	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	15.5	5	50	194	784	300	0	80	404	404	2034	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	15.5	6	50	172	1326	400	0	154	772	772	2036	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	15.5	5	50	193	796	300	0	83	413	413	2038	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	0	1	5	15.5	5	50	193	796	300	0	83	413	413	2039	מגורים ב'	מגורים ב'
3	0	3	1	5	15.5	5	50	193	797	300	0	83	414	414	2142	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5	15.5	6	50	172	1326	400	0	154	772	772	2401	מגורים ב'	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

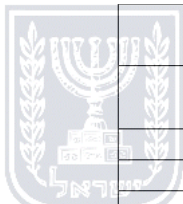
קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	2026	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2034	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2036	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2038	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2039	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2142	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2401	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הוראות טבלה 5:

שטחי השרות מתחת לקרקע הם בהתאם לאמור בתכנית מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

דרכים וחניות

1. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמי"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.

6.2

הריסות ופינויים

תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המסומן להריסה בתחום המגרשים במצב מוצע

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' 451-1190164 – איחוד וחלוקה מחדש למגרשים – שכונה מזרחית

קדמי	אחורי	צידי - שמלי	צידי - ימני	מספר קומות		גובה מירבי	שטחי בניה באחוזים משטח המגרש				מס' יחיד מירבי במגרש	מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	ייעוד קרקע	
				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	5	15.50	769		128	0	641	6	1026	641	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	15.50	799		133	0	666	6	1034	666	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	15.50	812		135	0	677	6	1036	677	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	15.50	738		123	0	615	6	1401	615	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	15.50	780		130	0	650	6	1038	650	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	15.50	708		118	0	590	5	1142	590	מגורים ב'

הערות:

- גובה המבנה בטבלה הוא הגובה המרבי המותר ליציקת תקרת הקומה העליונה של המבנה. הגובה אינו כולל מעקה גג, מתקנים טכניים על הגג, עליה לגג בגובה המינימאלי, או גג רעפים. כל הנייל יותרו מעל הגובה המרבי המפורט בטבלה כחלק מהיתר הבניה
- בכל מגרשי המגורים שטחי חניה מבוינים בקומת חניה תת קרקעית, יהיו בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלת הזכויות. לא תותר בליטה של מבנה חניה תת קרקעית 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 תיחשב כסטייה ניכרת מהיתר הבניה