

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1240175

איחוד וחלוקה מחדש למגרשים 1104 עד 1108

מרכז

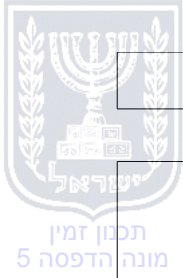
מחוז

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 1104 עד 1108 בתכנית 451-0359331 בשכונה מזרחית בישוב כפר ברא. התכנית עיניינה איחוד וחלוקה למגרשים מחדש ללא הסכמת הבעלים וקביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה מחדש למגרשים 1104 עד 1108

ומספר התכנית

מספר התכנית 451-1240175

שטח התכנית 2.391 דונם

1.2

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) (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

קסם	מרחב תכנון מקומי
197970	קואורדינאטה X
670726	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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		30-31

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	1108 - 1104

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אחסאן בדיר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אחסאן בדיר		לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב			1	19/07/2023	אחסאן בדיר	00: 11 20/07/2023	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			12	21/07/2023	מאגיד עיסא	16: 51 23/07/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע					אחסאן בדיר		לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	חאתם סעיד עאסי (1)			כפר ברא	אלרוודה	3	050-8922023	050-8922023	hatemasi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 49.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאתם סעיד עאסי			כפר ברא	אלרוודה) (1	3	050-8922023	050-8922023	hatemasi@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 49.

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	riad_asi@walla.com
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 5

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3108 - 3104



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,391	100
סה"כ	2,391	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,385.91	100
סה"כ	2,385.91	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	דירות למגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
3	3	3	1	5	15.5	4	50	175	764	240		87	437	437	3104	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	1	5	15.5	4	50	177	743	240		84	419	419	3105	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	1	5	15.5	4	50	177	743	240		84	419	419	3106	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	1	5	15.5	4	50	163	909	240		111	558	558	3107	מגורים ב'	מגורים ב'		
2.5	2.5	3	1	5	15.5	4	50	163	909	240		111	558	558	3108	מגורים ב'	מגורים ב'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	3104	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3105	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3106	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3107	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3108	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



6. הוראות נוספות

6.1

6.1.1 דרכים וחניות

1. החנייה 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' 451-1240175 – איחוד וחלוקה מחדש למגרשים 1104 עד 1108



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				
3	3	3	3	1	5	15.50	565		94	0	471	4	1104	471	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	15.50	572		95	0	477	4	1105	477	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	15.50	581		97	0	484	4	1106	484	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	15.50	578		96	0	482	4	1107	482	מגורים ב'
3	3	2.50	2.50	1	5	15.50	572		95	0	477	4	3108	477	מגורים ב'

הערות:

- א. 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
- ב. 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
- ג. 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.
- ד. 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

