

הוראות התכנית

תכנית מס' 451-1215821

שינוי הוראות בניה - מגרש 291

מרכז

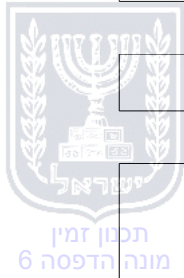
מחוז

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

בהערות ברמת טבלת זכויות הבניה בסעיף 5 לתכנית 451-0698118 נקבע בהערה ב : "תכנית זו אינה גורעת מזכויות הבניה המאושרות. במידה ובמגרש מסויים זכויות הבניה המאושרות גדולות מהקבוע בתכנית זו יחולו על המגרש הזכויות הגדולות יותר".

בהתאם לתכנית 451-0698118 מותר 550 מ"ר שטחי עיקרי. בהתאם להוראות תכנית ק/1009 שקדמה לתכנית הנ"ל מותר 728 מ"ר שטח עיקרי. על כן תכנית ק/1009 הינה התכנית הקובעת לתכנית המוצעת.

התכנית המוצעת עיניינה :

- הוספת 510 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו- 104 שטחי שירות מעל לקרקע
- הוספת 5 יחידות דיור כך שהמבנה יהיה מורכב מחמש קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף עם שתי יחידות דיור בכל קומה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה - מגרש 291

מספר התכנית 451-1215821

1.2 שטח התכנית 0.693 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 62א (א) (8), 62א.א (א) (13ב)

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	196986
קואורדינאטה Y	671068

1.5.2 תיאור מקום

מקום התכנית בחלק המערבי בתחום תכנית ק/1009

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		23-24

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
ק/1009	92

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4 . הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
ק/ 1009	החלפה		6929	1466		02/12/2014
451-0698118	החלפה		9701	7123		23/06/2021
451-0322479	החלפה		7142	1059		11/11/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחסאן בדיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחסאן בדיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	30/04/2023	אחסאן בדיר	00: 30 04/05/2023		כן
חניה	רקע	1: 250	1	26/08/2023	גיסאן עבדאלחי	14: 38 03/09/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/04/2023	אחסאן בדיר	00: 33 28/04/2023		לא

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	מוחמד דאוד ריאן (1)			כפר ברא			050-3747661	050-3747661	
	פרטי	עבדאללה עודה ריאן (2)			כפר ברא			050-5640389	050-5640389	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 114, כפר ברא.

(2) כתובת: ת.ד. 128, כפר ברא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד דאוד ריאן			כפר ברא	(1)		050-3747661	050-3747661	
פרטי	עבדאללה עודה ריאן			כפר ברא	(2)		050-5640389	050-5640389	

(1) כתובת: ת.ד. 114, כפר ברא.

(2) כתובת: ת.ד. 128, 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	103344		כפר קאסם	אל קודס (1)	10	03-9071468	03-9071468	ehsanb2@walla.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאצי	844		כפר ברא	כפר ברא		03-9030253	03-9030253	riad_asi@walla.com
	יועץ תחבורה	ג'סאן עבדאלחי	39752	אינג תים	טירה	דרך יפו		09-7935920	09-7932012	office@engteam.co.il

(1) כתובת: 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

שינוי הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)(13) לחוק.

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	291

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	693	100
סה"כ	693	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	697.87	100
סה"כ	697.87	100

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	- דירות למגורים
4.1.2	הוראות



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
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20	14.43	10	45	209	1446	0	(1)	208	1238	693	291	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	5 (2)														



צידדי-תכנון זמין
שואלני הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 4	אחורי 3	291	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) שטח המגרש או כפל תכסית.

(2) 5 קומות מעל קומת עמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

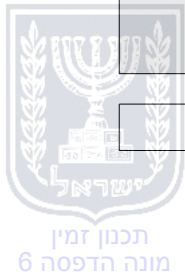
חניה	6.1
החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בקומה תת קרקעית ובקומות עמודים	
איכות הסביבה	6.2
א. שפכים : - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית. - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום. - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל. - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי. - טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. 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. ג. פיתוח המגרש : 20% משטח המגרש יישמר פנוי לגינון וצמחיה. ד. ניקוז : תובטח העברת מי הנגר העילי מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 לאיזור רגישות א'1. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. ה. מערכות ביוב : במידה ויתווספו מערכות ביוב, הן יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה. ו. תברואה : יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.	

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 451-0698118, ק/1009, 451-0322479

תכנית מס' 451-1215821 – שינוי הוראות בניה – מגרש 291

ייעוד קרקע	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטחי בניה במטר משטח המגרש				תכסית (% מתא שטח)	גובה מירבי	מספר קומות		קווי בניין					
				שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר				סה"כ	מטר	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי - ימני	צידי - שמלי	אחורי	קדמי
				עילי	תת קרקעי	עילי	תת קרקעי										
מגורים ב'	693	291	5	728	0	208	936	50	18	5	1	3	3	3	4		
		(מגרש 92 עפ"י תכנית 451-1009/ק)	עפ"י תכנית 451-0698118	עפ"י תכנית 1009/ק		עפ"י תכנית 451-0698118	שטח המגרש או כפל תכסית (80%) לפתרונות חניה עפ"י תכנית 451-0322479	עפ"י תכנית 451-0698118									