

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0764134

גלר 28 כפר סבא כס/מק/1/22/י

מרכז

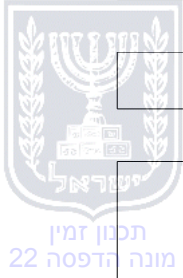
מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

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 מבקשת להוסיף שטחים עיקריים, לשנות קווי בניין, להוסיף קומות ויחידות דיור על מנת להגיע לתכנון מיטבי של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גלר 28 כפר סבא כס/מק/1/22/י
------------------------	-----------	-----------------------------

מספר התכנית	405-0764134
-------------	-------------

שטח התכנית	0.751 דונם
------------	------------

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) 62 א (1), 62 א (15), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (6), 62 א (8), 62 א (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

כפר סבא

קואורדינאטה X

190375

קואורדינאטה Y

675650

1.5.2 תיאור מקום

בצפון: חלקה 170 (מגורים)
 במזרח: חלקה 175 (ש.צ.פ.), חלקה 173 (דרך)
 במערב: חלקה 700 (ש.צ.פ.), חלקה 474 (מגורים)
 בדרום: חלקה 519 (מגורים)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	גלר זאב	28	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6427	מוסדר	חלק	171	

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

לא רלוונטי

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	תאריך
כס/ 1 / 22	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/22/1 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	3339		29/05/1986
כס/ 1 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	1636		18/06/1970
כס/ 1 / 1 / גג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/1/1/גג בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	3347		17/06/1986
כס/ 1 / 1 / גג/ א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/1/1/גג/א בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	4127	3548	08/07/1993
כס/ מק/ 1 / 1 / גג/ ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/1/1/גג/ג בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	4451		24/10/1996
כס/ 1 / 1 / גז	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/11/גז בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	4471	1071	26/12/1996
כס/ 1 / 1 / מ	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/1/1/מ בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	3755	2362	29/03/1990
כס/ מק/ 1 / 1 / דג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/מק/1/1/דג בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	4477		12/01/1997
כס/ מק/ 1 / 1 / מ/ ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/ מק/1/1/מ/ב בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	4475		09/01/1997
כס/ מק/ 1 / 22 / ט	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/מק/1/22/ט בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	5000		10/07/2001
כס/ 1 / 1 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1 / ג. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 / ג תחולנה על תכנית זו.	2199		26/02/1976

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				הנה ערן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		הנה ערן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	22/07/2020	גיל קידר	14: 51 31/12/2020		כן
בדיקת הצללה	רקע	1: 250		13/02/2020	יפעת סלע דדון	16: 40 22/06/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	21/01/2020	הנה ערן	10: 32 21/03/2021		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250		11/08/2020	נתי אפפל	10: 26 21/03/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 100		08/01/2020	נעמן כספי	11: 29 11/02/2021	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 100	1	23/07/2020	נעמן כספי	12: 10 23/11/2020	נספח עצים בוגרים - על רקע מדידה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	31/12/2020	זאהר זידאן	10: 25 21/03/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/11/2019	הנה ערן	15: 00 13/04/2021		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			י.נ.ו.ב בניה ופיתוח בע"מ	כפר סבא	ששת הימים	42	09-7470600	09-7415869	baruch@yanuv.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.נ.ו.ב בניה ופיתוח בע"מ	כפר סבא	ששת הימים	42	09-7470600	09-7415869	baruch@yanuv.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	הנה ערן	23526	ערן אדריכלים בע"מ	כפר סבא	טשרניחובס קי	24	09-7422450	09-7450235	architects@eranarch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נתי אפפל	23085	נ.א. אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	התע"ש	24	09-7664003	09-7664005	na-arc@netvision.co.il
מהנדס	מהנדס	זאהר זידאן	118890	ז.ה.ב. הנדסה בע"מ	ריינה	(1)		074-7019055		zahir@zhv-eng.net

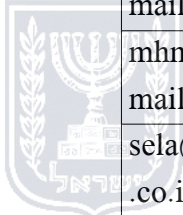
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	נעמן כספי			הוד השרון	(2)		09-7455149		caspien8@gmail.com
מודד	מודד	חוסאם מסארווה	894		טייבה	(3)		09-7990140	09-7996748	mhmd10@gmail.com
M.A. מומחית למיקרו אקלים ובניה ירוקה	יועץ	יפעת סלע דדון			פרדס חנה- כרכור	השיר (4)	12	077-7089089		sela@outlook.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל קידר	821		תל מונד	הספיר	8	077-4012243	077-4012243	gilkeidar15@gmail.com

(1) כתובת: כפר ריינה 16940.

(2) כתובת: ששת הימים 10.

(3) כתובת: טייבה משולש.

(4) כתובת: בית מס' 12א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

מטרת התכנית הינה להסדיר את התכנון במגרש ע"י הגדלת שטחי הבניה, תוספת יחידות דיור, שינוי קווי בנין וקביעת הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

הגדלת מספר יחידות דיור.

קביעת קווי בנין במגרש.

הוספת שטחים בשיעור של 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית.

תוספת שטחי שירות בתת הקרקע.

הוספת שתי קומות.

קביעת הוראות בינוי.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1001
שטח ציבורי פתוח	1002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	690	91.88
ש.צ.פ.	61	8.12
סה"כ	751	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	689.91	91.87
שטח ציבורי פתוח	61.07	8.13
סה"כ	750.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. א. הקומה השביעית היא הקומה האחרונה בבנין ומיועדת לדירות הפנטהאוז ותכלול מרפסת/ות גג. הקומה האחרונה תהיה חלקית ושטוחה בכפוף לזכויות הבניה המפורטים בטבלה 5. ב. לא תותר בניה נוספת מעל קומה זו והקמת חדרי יציאה לגג. ג. הזכויות המאושרות הניתנות בעבור חדרים על הגג מתוקף תכנית כס/1/1/גג על תיקוניה ינוידו לסך השטח העיקרי המותר לבנייה. ד. בכל גג יהיה פתרון כולל למערכות הבית המשותף, כגון חדר מגרדות, חדר מעלית, מערכות סולריות, ודומה. הגישה לכל המערכות הנ"ל תהיה מתוך חדר המדרגות המשותף של הבנין. ה. הבניה בגג תהיה בצמוד לגרעין חדר המדרגות. 2. מפלס החצר הצמודה אל הרחוב לאורך כל גבול המגרש עד לקו המבנה לא תעלה על 45 ס"מ מעל מפלס הרחוב הסמוך. 3. ככל וידרש חדר שנאים הוא יהיה תת קרקעי. 4. בתכנית זו נוספו לבנין 4 יחידות דיור חדשות - 2 יחידות דיור לא יעלו על שטח של 75 מ"ר ושטח 2 יחידות הדיור החדשות הנוספות לא יעלה על 120 מ"ר. 5. ככל שבמסגרת היתר הבנה תוגש בקשה לבנית דירת גן, יש להוריד קומה מגובה הבינוי המוצע בתכנית. 6. לא תותר הפניית דירות גן לרחוב. 7. דירות הגן יתוכננו במפלס הקרקע הטבעית. 8. מרפסות: עפ"י תקנות התכנון והבניה למרפסות. 9. מחסנים: א. שטחי המחסנים הדירתיים יהיו במסגרת שטחי השירות המפורטים בטבלה 5. ב. המחסנים הדירתיים יבנו בקומת הקרקע או במרתף החניה. בניית המחסנים הדירתיים בקומת המרתף תותר עד גבול החלקה. גובה המחסנים במרתפי החניה יהיה כגובה מרתפי החניה ועד לגובה של 3 מ'. ג. שטח המחסנים בקומת המרתף יהיה עד 6 מ"ר, ושטח המחסנים בקומת הקרקע יהיה עד 3 מ"ר. ד. המחסנים הדירתיים ירשמו ברשם המקרקעין כשטחים אשר צמודים לדירות המגורים. ה. כל מחסן יוצמד לדירה. לכל דירה לא יוצמד יותר מאשר מחסן דירתי אחד. ו. גובה מירבי של המחסנים בק. הקרקע יהיה עפ"י גובה הקומה. גובה מירבי של המחסנים במרתף יהיה 3 מ'. ז. המחסנים הדירתיים יהיו בנוסף למחסנים כלליים של הבנין אשר יעמדו לשימושם של דיירי הבית ויהיו חלק מהרכוש המשותף. ח. השימושים במחסנים הדירתיים יהיו לצורכי אחסנה בלבד. ט. לא יותרו מתקנים סניטריים בתחום המרתף. 10. פרגולות: ניתן לבנות פרגולה מקורה בשטח של עד 23 מ"ר בדירת גג בעלת גג שטוח. הפרגולה תהיה מחומרים שיקבעו בתאום עם מה"ע ובהתאם למסמך המדיניות בעניין.



מגורים ג'	4.1
מרתפים	ב
המרתפים יהיו עד גבול המגרש ובלבד שתיוותר תכסית פנויה של 15% לחלחול מי נגר. המרתפים ישמשו לחניה ולמחסנים.	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
שבילים להולכי רגל, גינות, שתילה, ביוב, ניקוז ותאורה.	
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח	א
בתחום השצ"פ לא תותר בניה ו/או סגירות/גידור והצבת סוככים.	



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
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	28.5	11	(3) 690		(2) 399	(1) 1126	690	1001	מגורים ג'	מגורים ג'
4 (6)	4.1 (5)	4	4	7 (4)										

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) השטח העיקרי כולל את שטח הבניה המאושר בתכנית כס/22/1 ותוספת של 20% משטח הבניה המאושר מתכנית כס/22/1. ובנוסף 46 מ"ר חדר על הגג מתכנית כס/1/1/גג על תיקוניה. השטחים הניתנים מתוקף כס/1/1/גג ינויידו לסך השטח העיקרי המותר לבנייה..
- (2) שטחי השירות במגרש הם בהתאם למותר לפי תקנה 13 ב' המאושרת בהחלטת וועדה מיום 17.02.2009.
- (3) שטח זה כולל את השטח המוקצה לטובת מחסנים דירתיים מתוקף תכנית כס/1/1/מ, כס/מק/1/1/מב וסעיף 62(א)(15) לחוק.
- שטח המרתף כולל שטח לא מקורה המיועד לחלחול מי נגר..
- (4) קומת קרקע+5 קומות+קומת גג לפנטהאוזים..
- (5) קו בניין אחורי מערבי חלקי 4.1 מ' במקום 6 מ' בקטע הגובל בשצ"פ ברוחב 1.90 מ' ו 5.45 מ' בקטע הגובל בחלק השצ"פ ברוחב 3.10 מ'..
- (6) קו בניין קדמי למרפסות יהיה 2.40 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה תת קרקעית בלבד וישמר עומק של 1 מ' לאדמה גננית לטובת נטיעות. תקן החניה יהיה עפ"י התקן לעת הוצאת היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	ניהול מי נגר
	א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. תווית תכנית פנויה של 20% משטח המגרש, אשר יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. צמ"גים יופנו באופן נסתר ישירות לאזורי גינון או לבורות החדרה. ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע ובהתאם לכך תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. בסמכות רשות הרישוי ומהנדס העיר להפחית את שטח החלחול בכפוף למתן פתרון לניהול השהיה ואיגום נגר עילי. ו. בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים יובטח בין השאר, קליטה, השהיה והחדרת מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	1. הגשת תכנית פיתוח לשטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה. פילרי אשפה, מים וחשמל יתוכננו בתחום המגרש ולא יפנו לשטח ציבורי. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית. 2. עמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות. מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבניין תהיה גישה במפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה, מעלית או מעלון או כל מתקן טכני יהווה תוספת, אך לא חלופה. 3. תנאי למתן היתר בניה, העתקת מתקנים בחזית המגרש ע"י בעל ההיתר ועל חשבונם בתאום מול הגורמים המוסמכים. 4. תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור פקיד היעירות בהתאם לתיקון מס' 89 לחוק בנושא שמירה על עצים. 5. תנאי לקבלת היתר הבניה יהיה קבלת אישור חב' חשמל. 6. תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור תשריט לצורכי רישום על ידי הוועדה המקומית. תנאי להיתר בנייה יהא חוות דעת הידרולוג לפתרונות החלחול והאיגום של מי הנגר בתחום מגרש המגורים.

היטל השבחה	6.4
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.5
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו עם שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.	
בניה ירוקה	6.6
בנייה ירוקה- תכנון הבניה ייעשה ע"פ הנחיות תקן ישראלי ת"י 5281 לכל המרכיבים הנדרשים לבניין מגורים.	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
שמירה על עצים בוגרים : לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית ובמרחב הציבורי הגובל בה בעת אישורה ; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. א. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים המצורף לתכנית זו בסימונים של "עץ להעתקה", או "עץ לכריתה", או "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) : ב. שימור עצים : 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט העצים או בתשריט ייעודי הקרקע 2. עצים לשימור אשר נמצאים בתחום של 5 מ' מהקו הכחול של התכנית, מחויבים בליווי אגרונומי צמוד לעת הבניה בשטח. 3. תנאי לתעודת גמר יהיה הגשת דוחות פיקוח האגרונום. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר עצים מעודכן. 5. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור, אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח, לרבות סימון העצים, סימון תחומי הבניה הסמוכה אליהם וסימון רחבות כיבוי אש, בקנה מידה כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת עץ, ככל שיידרש. 6. תנאי לתחילת עבודות יהיה סימון העצים על מפת ההתארגנות. 7. תחום חובת סימון העצים העבודות וגידורם על בסיס הנחיות מפרט השימור. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן : 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מותאם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשת כריתה/העתקה. 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. 3. הכל בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. הוראות נוספות : כל העצים לשימור המסומנים בנספח העצים ובתשריט התכנית יהיו מחוץ לגדר של אתר הבניה. כל העצים נמצאים מעל קירות תמך גבוהים או מעל 5 מ' מהחפירה.	

שמירה על עצים בוגרים**6.7**

התייחסות פרטנית לשימור עצי ברוש מצוי, הנמצאים במגרש הגובל מצפון, ולעצים לשימור על רחוב זאב גלר עפ"י סקר עצים ועל פי מפרט עצים לשימור שיוגש לעת הגשת היתר הבניה. הכנות לפני תחילת העבודות:

א. במידה וענפי העצים יפריעו לבניה יש לגזום אותם ע"י גוזם מומחה, בתחום המגרש בליווי אגרונום הפרוייקט ומחוץ למגרש בתאום עם אגרונום העירייה.

ב. אישור אגרונום העירייה לפעולות השימור.

ג. תיאום ואישור גורמי העירייה, את אפשרויות המעבר למשאיות וכלים כבדים. בכל מקרה כל הודעה תישלח לרשות העצים בתחום אזור כניסת המשאיות והכלים הכבדים ימוגנו על פי הנחיית אגרונום.

הנחיות לגבי עצי ברוש מצוי במגרש הגובל מצפון: א. קיר התמך יושאר במקומו. ב. לפני חפירת הכלונסאות, בקרבת העצים, תבוצע חפירת חיתוך שורשים, בליווי האגרונום המלווה ועפ"י סקר עצים. ג. במהלך העבודה: אין לגזום את העצים ללא אישור בכתב מהאגרונום. כל פגיעה בגזעי העצים או באחד מענפי השלד, תטופל מיד באמצעות גיזום מקצועי וטיפול בפגיעה, זאת במטרה למנוע נזק בלתי הפיך לעצים. אין לחפור בקרבת העצים, במרחק הקטן מ- 3 מ' מגזעי העצים, ללא אישור וליווי האגרונום, לעומק העולה על 0.3 ס"מ. ד. לפני תחילת עבודות הפיתוח בקרבת העצים יש לזמן את האגרונום. ה. היזום והקבלן המבצע אחראיים לא לגרום נזק לכל העצים שהוגדרו לשימור בסקר העצים.

ו. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגרונום העירייה למפרט השימור של העצים לשימור בגוש 6427 חלקה 170, שמספרם בנספח העצים 2,3,5.

סטיה ניכרת**6.8**

תוספת שטח, יח"ד וקומות יהוו סטיה ניכרת לתכנית.

פסולת בניין**6.9**

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

פיקוד העורף**6.10**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

תנאים למתן היתרי איכלוס**6.11**

רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

OSHRI BARAK – R.E APPRAISER

MICHAEL SOFER – ECONOMIST & R.E APPRAISER

MATANEL BIDOUSA – ECONOMIST & STAGIAIRE

גיל קידר שמאות וניהול מקרקעין

אושרי ברק – שמאי מקרקעין

מיכאל סופר - שמאי מקרקעין וכלכלן

מתנאל בידוסה – מתמחה וכלכלן

31 בדצמבר, 2020

לכבוד

בעלי הזכויות

א,ג,נ

טבלת הקצאה בהסכמה
לתכנית מס' 405-0764134
גוש 6427 חלקה 171
רחוב זאב גלר 28,
כפר סבא

רחוב הספיר 8 ת.ד. 770 תל מונד 40600

טלפקס – 077-4012243 נייד. 054-800-1983 [E-MAIL=gilkeidar15@gmail.com](mailto:gilkeidar15@gmail.com)

GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר
שמאות וניהול מקרקעין



רקע :

- התבקשנו ע"י הבעלים לערוך טבלת הקצאה בהסכמה לתכנית מס' 405-0764134.
- השטחים במצב יוצא הינם בהתאם למדידה שנערכה ע"י חוסאם מסארווה.
- השטחים במצב נכנס בהתאם לתשריט תב"ע מס' כס/22/1 י"1 (כמפורט בלוח השטחים בתשריט).



¹ מועד הפקה 23.11.2020 מונה תדפיס הוראות: 16

- 2 -



רחוב הספיר 8 ת.ד. 770 תל מונד 40600

טלפקס – 077-4012243 נייד. 054-800-1983 [E-MAIL=gilkeidar15@gmail.com](mailto:gilkeidar15@gmail.com)

GIL KEIDAR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

גיל קידר
שמאות וניהול מקרקעין



טבלת הקצאה בהסכמות בעלים לתכנית מס' 405-0764134									
מסגרת יחיד					מסגרת נכס				
תאריך	חתימת הבעלים	שטח	עיקרי	ייעוד	חלקים	שטח המגרש	מס' המוקצה	מס' המוקצה	מס' המוקצה
תאריך	חתימת הבעלים	שטח	עיקרי	ייעוד	חלקים	שטח המגרש	מס' המוקצה	מס' המוקצה	מס' המוקצה
1	6427	171	751	690	1001	690	1001	1001	1001
2	6427	171	751	61	1002	61	1002	1002	1002
סה"כ	751	751	751	751	751	751	751	751	751

(*) שטחים אלו רשומים ע"ש הבעלים הפרטיים כמפורט במס"ד 1, טרם נרשמו ע"ש הרשות המקומית.



גיל קידר
שם שמאי המקרקעין

חתימת השמאי

מספר רישיון
821

תאריך
31.12.2020

