

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מפורטת כס/מק/497

משרד הפנים
מחוז מרכז

5 - 11. 2007

נתקבל

תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא.

סוג התכנית תכנית מפורטת.



מחוז המרכז

תכנית מפורטת כס/מק/497

1. זיהוי וסיווג התכנית

מפורטת כס/מק/497

1.1 שם התכנית

1.261 דונם.

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה.

שלב

1.3 מהדורות

3.

מספר מהדורה

26.3.07.

תאריך עדכון

1.4 סיווג התכנית

- תכנית מפורטת.

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית

- 62 א(א) סעיף קטן (4), (8), (9)

לפי סעיף

- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא.

קואורדינטה X = 676/110

קואורדינטה Y = 192/150

1.5.2 תאור מקום רח' תל-חי 71.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית כפר סבא.

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב כפר סבא.

שכונה רחוב

תל-חי 71.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6433	מוסדר	חלק מהגוש	77	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1 כס/1/1 א כס/1/1 ג/ג כס/1/1 מ/ב על תיקונייהן	שינוי	לתכניות הנ"ל על תיקונייהן יש תוקף מלא בשטח תכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל על תיקונייהן תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב					יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדרי		
תשריט התכנית	מחייב	1:250				יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדרי		

8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		יגאל שרייבמן יואב שרייבמן ליאורה וקסמן	03219920 30368864 03219938			ברודצקי 29 א' תל אביב איתמר בן אבי 8 כפ"ס בזל 27 הרצליה	03-6412710 09-7429621 09-9574540		03-5465072 09-7419016 09-9585199	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		יגאל שרייבמן יואב שרייבמן ליאורה וקסמן	03219920 30368864 03219938			ברודצקי 29 א' תל אביב איתמר בן אבי 8 כפ"ס בזל 27 הרצליה	03-6412710 09-7429621 09-9574540		03-5465072 09-7419016 09-9585199	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אדריכלים	יגאל שרייבמן בעז שרייבמן	003219920	.348		סוקולוב 53 ת"א	03-5465361		03-5465072	
	מודד	חוסאם מסראווה		894		טייבה במשולש 40400	09-7990140		09-7990140	

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת בנין מגורים בן 4 קומות + גג על גבי קומת קרקע + מסד.
- 18 דירות.
- קביעת קו בנין אחורי למרפסות מ- 5 מ' ל- 4.5 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בנייה :
- זכויות הבניה נשמרות ללא שינוי עפ"י תכנית כס/1 על תיקוניה לרבות ההקלות :
- שטח עיקרי 1835 מ"ר. מתן הקלה של 6% באחוזי הבניה בגין שיפור הדיור (75.7 מ"ר). מתן הקלה של 5% באחוזי הבניה בגין מעלית (63.1 מ"ר). מתן הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה (מסד) (31.5 מ"ר). הגדלת מספר יח"ד מ-15 ל-18 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א (א)(8)(9). קווי הבנין למרפסות כמסומן בתשריט קו בנין אחורי למרפסות 4.5 מ', לפי סעיף א (א)(4).
- מאחר ותכנית זו מבוססת על תכנית כס/1 שקיבלה תוקף ב-18.6.70 הרי ששטחי השירות יבואו בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית הנ"ל, בהתאם לסעיף 13 (ב)(1) בתקנות התכנון והבניה בדבר הוראות חישוב שטחים תשנ"ח 1992. שטחי השרות יכללו שטחי משותפים : חדרי מדרגות, מבואות, ח.מכונות, ח.אשפה, ח.גז, ומחסנים משותפים ושטחי שירות בדירות : ממ"ד, מדרגות וחדר שרות וכן : קומת עמודים מפולשת ושטחי חניה מקורה בקומת עמודים ובקומת מסד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.261.5 דונם	שטח התכנית – דונם
		18 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
		1835 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
77	מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד : מגורים ג'

4.1.1 שימושים : מגורים

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי : בתשרט מסומן בינוי הכולל את מיקום הבנין וקווי הבנין, ניתן להכניס שינוי בבנין ובלבד שתשמר מסגרת קווי הבנין, מרפסות ללא גג אינן כלולות בשטחים העיקריים ובשטחי השרות עפ"י תכנית כס/1/1 ותכנית כס/1/1/גז, למעט קו בנין אחורי שיהיה 4.5 מ' למרפסות בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

עפ"י כס/1/1 לרבות הקלות

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג'	77	1261.5	1835.5				145.5	עפ"י קווי הבנין	15	12		4 + גג				על פי התשריט	

הערה :

- הקלה לשיפור הדיור 6% = 75.7 מ"ר
- הקלה למעליות 5% = 63.1 מ"ר
- הקלה לתוספת קומת מסד 2.5% = 31.5 מ"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ג'	77	1261.5	1835.5	700		500		145.5	עפ"י קווי הבנין	18	14		4 + גג	1 מסד			עפ"י התשריט		

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 דרכים וחניות

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועל פי החלטת הוועדה המקומית אך לא פחות מ- 1.7 מקומות חניה לדירה.
החנייה תהיה בחלקה בקומת מסד בתחום המגרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך החניה לאישור מחלקת התנועה.

6.3 כתב שיפוי

תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, במידה ותוגשנה ע"י מאן דהוא עקב אישורה של תכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י הבעלים ו/או יוזמי התכנית.

6.4 נגישות

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבנין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.

6.5 עיצוב אדריכלי

- א. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי אדריכל העיר.
- ב. התכנית לעיצוב אדריכלי תכלול גימור בחומרי גמר קשיחים באישור אדריכל העיר וכן הכנת מודל או הדמיות במידה וידרשו ע"י אדריכל העיר.

6.6 סטיה ניכרת

כל תוספת למספר יחידות הדיור בתחום התכנית תהיה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית

8.2 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
יגאל שרייבמן יואב שרייבמן ליאורה וקסמן	03219920 30368864 03219938		יגאל שרייבמן ליאורה וקסמן יואב שרייבמן	15.10.07
יזם בפועל (אם רלבנטי)				
יגאל שרייבמן יואב שרייבמן ליאורה וקסמן	03219920 30368864 03219938		יגאל שרייבמן ליאורה וקסמן יואב שרייבמן	14.10.07
בעלי עניין בקרקע				
יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדריכלים	03219920		יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדריכלים	14.10.07
עורך התכנית				

יגאל שרייבמן
אדריכלים
רח' סוקולוב 88 תל-אביב 6102840