

ELA -א13T

תוכן העניינים

- 4 .1 זיהוי וסיווג התכנית
- 11 .2 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 13 .3 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
- 14 .4 יעודי קרקע ושימושים
- 15 .5 טבלת זכויות והוראות בניה
- 17 .7 ביצוע התכנית
- 18 .8 אישורים וחתימות

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 22.06.2008
 נתקבל
 תיק מס':

נבדק וניתן להפקיד / לאשר /
 החלטת הועדה המחוזית / מקנה מיון 26.6.08
 מתכננת המחוז
 תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 10/03730
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג) לחוק
 5.5.08 מתאריך
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
 בישיבת משנה מס. 226 מיום 26.6.08
 החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מהנדס הועדה

ELA -א13T

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': כס/3/37/א' / 10

שינוי ייעוד של מגרש ממסחרי למגורים ד' ברח' הרצל בכ"ס

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

ELA -א13T

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת בשינוי ייעוד קרקע במגרש בודד ברח' הרצל בכ"ס ממסחר – ש.פ.פ. וש.צ.פ. ודרך לייעוד מגורים בלבד, (12 דירות מעל ק. קרקע ב-6 קומות), וחנייה תת-קרקעית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז : המרכז

ELA -N13T

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויי ייעוד של המגרש ממסחר, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ודרך ציבורית לייעוד מגורים.

1.1 שם התכנית

786 מ"ר.

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 26.5.2008

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

ELA -א13T

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי כפר סבא

קואורדינטה מערב
מזרח - Y = 675800
קואורדינטה דרום
צפון - X = 191780

1.5.2 תאור מקום רחוב הרצל כפר סבא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית כפר סבא
התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית
הרצל 61

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6438	מוסדר	חלק מהגוש	+99	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

הערה: לפי ת.ב.ע. כס/3/37 א', חלקה 99 מחולקת ל-3 תאי שטח: מסחר וש.פ.פ, דרכים וש.צ.פ. אולם ללא מספרים.

ELA -א13T

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
אין	6438

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28.11.84	י.פ. 2864	התכנית המוצעת משנה את ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה בתכנית	שינוי	כס/3/37א'
			כפיפות	תכנית המתאר כס/1/1/ על תיקוניה
14.2.2002	י.פ. 5054		שינוי	כס/1/1/גלא ✓
1.6.1998	י.פ. 3648		שינוי	כס/1/1/גל ✓
9.1.1997	י.פ. 4475		כפיפות	כס/1/1/מ/ב ✓
26.12.1996	י.פ. 4471		כפיפות	כס/1/1/גז ✓
24.10.1996	י.פ. 4451		כפיפות	כס/מק/1/1/ג/ג ✓
8.7.1993	י.פ. 4127		שינוי	כס/1-1/ג/א ✓
30.3.1990	י.פ. 3755		שינוי	כס/1/1/מ ✓
17.6.1986	י.פ. 3347		שינוי	כס/1/1/ג ✓
22.11.1984	י.פ. 3126		שינוי	כס/3/37/א ✓
26.2.1976	י.פ. 2199		שינוי	כס/1/1/ג ✓
18.6.1970	י.פ. 1636		שינוי	כס/1/1 ✓
15.4.1948	י.פ. 1661		שינוי	כס/3 ✓
12.1.1997	י.פ. 4477		כפיפות	כס/מק/1/1 דג ✓

הערה: במקרה של סתירה בין תכנית המתאר (כולל תיקוניה) לבין תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

ELA -A13T

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
תאריך			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	◦ התוספת אינה חלה.	-	
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	◦ התוספת אינה חלה.	-	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	◦ התוספת אינה חלה.	-	

1.6.4 ערך על התכנית			

ELA-N13T

מסמכי התכנית 1.7

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	ק"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל דן מאירי	3.4.2006	1		1:250	מחייב	1. תשריט
		אדריכל דן מאירי	3.4.2006	1		1:250	מנחה	2. נספח בניין
		אדריכל דן מאירי	3.4.2006	-	20	-	מחייב	3. הוראות התכנית
		מיכאל שניידר	3.4.2006	1		1:250	מנחה	4. נספח תניה

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 השרויים.

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	מקס	טלפון	כתובת	שם ומספר שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
rothschild.joseph@gmail.com	03-6702040	050-5373322	03-6724359	הרואה 6 ר"ג 511133365/ת		057347932	נ.ב.א. לוי-חברה לחשקעות ונתייה בע"מ		

1.8.1.1 יום במעל

דוא"ל	מקס	טלפון	כתובת	שם ומספר שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום במעל
rothschild.joseph@gmail.com	03-6702040	050-5373322	03-6724359	הרואה 6 ר"ג 511133365/ת	11037	057347932	נ.ב.א. לוי-חברה לחשקעות ונתייה בע"מ		

ELA - N13T

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זמ"ל	מקט	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מחוז	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשון	מספר רשון	מספר זמזם	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
rothschild.joseph@gmail.com	03-6702040	050-5373322	03-6724359	03-6724359	הרואחה 6 ר"ג		511133365/ת/מקומית				נ.ב.א. לוי-חברה להשקעות וכונייה בע"מ		בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועת וכו'

זמ"ל	מקט	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשון	מספר זמזם	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחוז	מחוז
meimad-l@bezeqint.il	09-7411305	052-2544635	09-7411459	09-7411459	אתר 142 רעננה מילקוד : 43300		07146	09600180	דן מאירי	אדריכל	מודד	אדריכל
rlauter@bezeqint.net	03-5608221	054-2477356	03-5608821	03-5608821	הרכבת 20 ת"מ 65117		574	69338713	ראובן לאופר	מודד	מודד	מודד
rotemapf@netvision.net.il	09-7664005	050-5339245	09-7664004	09-7664004	התע"ש 24 א.ת. כי"ס	512716341	115444	025364811	ענת גלביע	נרף	נרף	אדריכל
rotemapf@netvision.net.il	09-7664005	050-5339245	09-7664004	09-7664004	האילנות 94 נרף	512716341	54436	906319195	מיכאל שניידר	מנהל תנועה	מנהל תנועה	מנהל תנועה

ELA -א13T

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

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.

ELA -A13T

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויי ייעוד החלקה ממסחרי, שטח פרטי פתוח ודרך לייעוד מגורים ג'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים בהסכמת בעלים.
2. שינוי ייעוד החלקה ממסחר, שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח, ודרך ציבורית לייעוד מגורים ד' עבור 12 יח"ד, ושטח פרטי פתוח.
3. קביעת הנחיות בינוי כולל קווי בניין מעל הקרקע ומתחת לקרקע.
4. קביעת הוראות לפתוח השטח.

ELA -א13T

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.786	שטח התכנית – דונם
	12 יח"ד	12	מגורים – מספר יח"ד
	1136	1572	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

ELA -N13T

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	שטח פרטי פתוח		
	2000B	2000A	מגורים ד'

ELA -א13T

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד: מגורים ד'

4.1.1 שימושים :

מגורים .

4.1.2 הוראות :

א. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות התכנית הנ"ל, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

4.2 ייעוד: שטח פרטי פתוח

4.2.1 שימושים :

שטח פרטי פתוח

4.2.2 הוראות:

- א. השטח הפרטי הפתוח ישמש למעבר פתוח לציבור מרחוב הרצל מערבה.
- ב. מתחת לשטח הפרטי הפתוח יהיה ניתן לבנות חנייה תת-קרקעית
- ג. גינון
- ד. תירשם זיקת מעבר חופשית לציבור ברשם המקרקעין.

ELA-N13T

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מתחת לפניסה לקובעת	מעל לפניסה לקובעת	מספר (יח"ד) לדגום (נט)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ (מ"ר)	גודל תא שטח	מס' תא שטח	יער
		ציד- ציד- צדמי	צדמי						מתחת לפניסה לקובעת	מעל לפניסה לקובעת	עיקרי				
1	ק' כפולה+6 +עליית גג	15.26	12	397	3122	750	-	800	1572	175	611	2000A 2000B	מגורים ד' ש.פ.		

הערה: תוספת יחידות דיור למופיע בטבלה, תהווה סטייה ניכרת.

ELA -א13T

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות כלליות:****6.1.1 היטל השבחה:**

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם לחוק

6.1.2 עתיקות:

על השטח חל חוק העתיקות.

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח

6.2 תנאים למתן היתר בנייה:**6.2.1 פיתוח:**

תוכן תכנית פיתוח לאישור אדריכל העיר ואשר יכללו בה, בין היתר, גבהי השטח המתוכננים, גדרות מסביב למגרש, פתרונות, נגישות, פתרונות ניקוז מי גשם, כולל פתרון להחדרת מי נגר לקרקע וכו', לפחות 15% משטח המגרש ישמש לגינון בלבד. הצמדת השטח לדירות הגן לא תעלה על שטח של 60 מ"ר ליחידת דיור.

6.2.2 חנייה:

החנייה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות ובהתאם לנספח התנועה של התכנית, לפי הגבוה מביניהם.

6.2.3 נגישות:

מתן היתר יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מגבלות חושיות, פיסיות, ותפיסתיות. לבניין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה, מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר אשר יהווה תוספת אך לא חלופה.

6.2.4 מבנים להריסה:

המבנים הנמצאים במגרש ייהרסו לפני תחילת הבנייה ע"י ועל חשבון היוזם.

6.2.5 קולטי שמש:

ישולבו באופן ארכיטקטוני בגגות המבנה, לשביעות רצון מהנדס העיר.

6.2.6 אנטנות:

לא יותקנו מתקני שידור פולטי קרינה על גג הבניין או במבנה עצמו.

6.2.7 חומרי גמר:

חומרי הגמר יהיו מחומרים קשיחים כגון: אבן נסורה, פסיפס ואו חומר קשיח אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.

6.2.8 עיצוב אדריכלי:

א. תותר קומת קרקע כפולה בהתאם לחתך המוצע בנספח הבינוי.
ב. הקומה העליונה תיבנה בנסיגה מקונטור הבניין עפ"י הנחיות אדריכל העיר.

7. ביצוע התכנית *ELA -א13T*

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

* תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

תכנית מס'
כס/3/10 א'10

ELA -13T

8. אישורים וחתומות

8.1 אישורים

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

תכנית מס'
כס/3/א37/10

ELA -א13T

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

תכנית מס' 10/3/37 א/10

ELA -A13T

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28/5/08		511133365 נ.ב.א. לוי-חברה להשקעות ובנייה בע"מ	057347932	נ.ב.א. לוי-חברה להשקעות ובנייה בע"מ	מגיש התכנית
28/5/08		511133365 נ.ב.א. לוי-חברה להשקעות ובנייה בע"מ	057347932	נ.ב.א. לוי-חברה להשקעות ובנייה בע"מ	יזם במועל (אם רלבנטי)
28/5/08		511133365 נ.ב.א. לוי-חברה להשקעות ובנייה בע"מ	057347932	נ.ב.א. לוי-חברה להשקעות ובנייה בע"מ	בעלי עניין בקרקע
28.5.08		מ.י.מ.ד-מרוז יצחק-מאירי דן אדריכלים בע"מ	09600180	דן מאירי-אדריכל	עורך התכנית

ELA-12T