

משרד הפנים
מחוז מרכז
10.08.2008
נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית כפר-סבא
אגף הנדסה
מח' תכנון

08-07-2008

הוראות התכנית

נתקבל

תכנית מס' כס/3/26/ז'

שינוי ל כס/3/26/ה, כס/3/26/ב, כס/3/26

קרו - בן גוריון

מרכז

מחוז

כפר סבא

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית, ללא איחוד וחלוקה, בסמכות ועדה מחוזית, תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים

סוג התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
בישיבת מס' 630 מיום 02.01.07
החליטה: להמליץ במע הועדה המחוזית
י"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מהנדס הועדה

5857
10/10/08
29/06/2008

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 326/3/ס
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
19.5.08
מתאריך
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תוספת 4 יח"ד למבנה מגורים מאושר – סה"כ קביעת 14 יח"ד למבנה .

מחוז מרכז

תכנית מס' כס' / 3 / 26 / ז

1. זיהוי וסיווג התכנית				
1.1	שם התכנית	קרן – בן גוריון		
1.2	שטח התכנית	0.830		
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף	
		מספר מהדורה		
1.4	סיווג התכנית	תאריך עדכון סוג התכנית	11.08.2008 תכנית מתאר מקומית	
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא	
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית	
		לפי סעיף: אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
1.5	מקום התכנית			
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	כפר סבא	
		קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X	191750 675375	
1.5.2	תאור מקום		לאורך רחוב בו גוריון ממזרח לרחוב הרצל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	כפר סבא	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות ישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות כפר סבא בן גוריון 54	
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית			
	מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות
	מספר חלקות			מספרי חלקות

בשלמותן				
בחלקן	476	חלק מהגוש	מוסדר	6439

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/26/3/ה'	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית כס/26/3/ה'	4650	1.6.1998
כס/26/3/ב'	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית כס/26/3/ב'	2858	21.10.1982
כס/26/3/ה'	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית כס/26/3/ה'	2316	29.4.1977

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך תוכנית	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עומר דאובר אדריכלים	03.07.2007		12		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	עומר דאובר אדריכלים	03.07.2007	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	עומר דאובר אדריכלים	03.07.2007	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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 המסמכים המחייבים על התשריטים.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל	מקצוע / תואר
	תמר קרן	323917			בן גוריון 54 כפר סבא	097648404	052- 2334130		hi-mi@013.net	

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל	מקצוע / תואר
	תמר קרן	323917			בן גוריון 54 כפר סבא	097648404	052- 2334130		hi-mi@013.net	

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
hi-mi@013.net		2334130-052	097648404	בן גוריון 54 כפר סבא			323917	תמר קרן		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
omer@omer-arch.co.il dauber@dauber-arch.co.il	03-5236967		03-5227717	לורד בירון 12 ת"א	דאובר עומר אדריכלים	89316 38189	51699318 5525102	אלת עומר עדו דאובר	אדריכלית אדריכל	אדריכל
	03-5740602		03-5745698	בן אליעזר 59 רמת גן	אלברט שימשי		41031154	אלברט שימשי	מודד מוסמך	מודד

1. הגדרות בתכנית

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

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**

קביעת הוראות וזכויות בניה למגרש על מנת לממש בניה של 14 יח"ד במבנה בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 4 יח"ד על המאושר וקביעת סה"כ 14 יח"ד, קביעת שטח ממוצע לדירה של 120 מ"ר הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי קביעת גובה הבניין ומספר הקומות הנחיות בקווי בניין

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	0.830			
מגורים – מספר יח"ד	14	4	10	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	1,680	435	1,245	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ג'****4.1.1 שימושים**

- א. מגורים
- ב. חניות
- ג. מחסנים דירתיים
- ד. חדר ספורט לשימוש דיירי הבניין,
- ה. מתקנים טכניים

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)			מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			עיקרי שירות
			2	5	20	16.8	14		200	3,010	880	450	1,680	100	מגורים ג'
	"כמסומן בתשריט"ו"														

תותר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 40% מקו בנין קדמי בלבד. מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת. קומה 4 ו-5 תבנה בנסיגה חלקית, באופן ששטח העיקרי בקומה 4 לא יגדל מעבר ל- 80% משטח הקומה השלישית.


והשטח העיקרי של קומה ה' לא יגדל משטח הקומה הרביעית.

תותר בניה של עד 2 דירות גן בקומת הכניסה.

לדירות אלה יותר להצמיד שטח שלא יעלה על 235 מ"ר.

תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

6. הוראות נוספות	6.1 חניה
מספר מקומות החניה בתחום המגרשים יהיה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים. אך לא פחות מ 1.7 חניות ליח"ד. יותר מתקנים טכניים במפלס החניה. כל החניה תהיה מקורה.	6.1.1
6.2 נגישות	6.2.1
תינתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר.	
6.3 פיתוח סביבתי	6.3.1
נגר עילי יובטחו 20% משטח המגרש לגינון לטובת כלל דיירי המבנה.	
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.	6.3.2
הקצאה של שטח לגינון בהיקף שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש לטובת כלל דיירי המבנה. יובטח מילוי של 50 ס"מ מעץ תקרת חניון ובנוסף בתי גידול לעצים בוגרים.	
6.4 היטל השבחה	6.4.1
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.5 תנאי להיתר בניה	6.5.1
סימון המבנים הקיימים על המגרש להריסה.	6.5.2
אישור תכנית פיתוח ע"י אדריכל העיר ועפ"י הנחיותיו.	6.5.3
סימון נגישות לאנשים מוגבלים כמצוין בסעיף 6.2.1	
6.6 מימוש התכנית	6.6.1
5 שנים מיום אישורה	

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1.7.08	טל גטה		323917	תמר קרון	מגיש התכנית
1.7.08	טל גטה		323917	תמר קרון	יזם בפועל (אם רלבנטי)
1.7.08	טל גטה		323917	מאיר מאיר קרון	בעלי עניין בקרע
		עומר דאובר אדריכלים	51993186 5525102	אילת עומר עדו דאובר	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה

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

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים			
9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר		