

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

19.08.2009

נתקבל

תקן מס'

הוראות התכנית

תכנית מס' כס' /3 /42 /ט

בן גוריון 4,6 - הסדרת בנין קיים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
בישיבת משנה מס' 636 מיום 16/08/09
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

מהנדס הועדה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
ללא איחוד וחלוקה
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
תכנית בסמכות הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה הסדרת בניין ישן, שנבנה בשנת 1964- והתאמת התכנון למציאות ולנסחי הטאבו. הבניין נבנה בחריגות בניה, כולל 3 דירות שנבנו בנוסף לדירות בהיתר המקורי. מתוכן 2 דירות בקומות הטיפוסיות, במסגרת קונטור הבניין (שהוגדל ללא היתר), ודירה אחת בקומת המסד. (תוספת הדירה בקומת המסד הוסדרה בתכנית כס'/מק/3/42/ח)

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 6/42/3/0

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

ביום 8.2.09 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

03/08/2009

עמוד 1 מתוך 11

מחוז מרכז

תכנית מס' כס' /3 /42 /ט

1. זיהוי וסיווג התכנית	
שם התכנית	1.1 בן גוריון 4, 6 - הסדרת בנין קיים
שטח התכנית	1.2 1,402 מ"ר
מהדורות	1.3 שלב
מספר מהדורה	1 הפקדון ט"ק
תאריך עדכון	09 יולי 09
סוג התכנית	1.4 תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
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
אופי התכנית	תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מקום התכנית	1.5
נתונים כלליים	1.5.1 מרחב תכנון מקומי
תאור מקום	1.5.2 קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3 רשות מקומית
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3 התייחסות לתחום הרשות
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4 ישוב
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4 רחוב מספר בית
	מרכז העיר כפר סבא
	כפר סבא
	חלק מתחום הרשות
	כפר סבא
	בן גוריון 4, 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6426	מוסדר	חלק מהגוש	456,454	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

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	פירוט		1636	18.06.1970
כס/ 1 / 1 ג	כפיפות		2199	26.02.1976
כס/ 1 / 1 ה	כפיפות		3282	19.12.1985
כס/ 3 / 42	שינוי		3334	15.05.1986
כס/ 1 / 1 גג	כפיפות		3347	17.06.1986
כס/ 1 / 1 מ	כפיפות		3755	30.03.1990
כס/ 1 / 1 ג/א	כפיפות		4127	08.07.1993
כס/מק/ 1 / 1 ג/ג	כפיפות		4451	24.10.1996
כס/ 1 / 1 גז	כפיפות		4471	26.12.1996
כס/ 1 / 1 מ/ב	כפיפות		4475	09.01.1997
כס/מק/ 1 / 1 דג	כפיפות		4477	12.01.1997
כס/ מק/ 3 / 42 ח	שינוי		5491	07.02.2006

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך הריכת המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קנ"	תחלה	סוג המסמך
	ו' מקומית	ו' מקומית	ו' מקומית	23.7.06		11			הוראות התכנית
	ו' מקומית	ו' מקומית	ו' מקומית				1:250		תשריט
	ו' מקומית	ו' מקומית	ו' מקומית				1:100		נספח בינוי מנחה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריט והתשריט על הנספח.

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

1.8.1 מליש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
handasa@ksaba.co.il	09-7649269		09-7649177	כפר סבא 135 ויצמן	ועדה מקומית כפר סבא					

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
handasa@ksaba.co.il	09-7649269		09-7649177	כפר סבא 135 ויצמן	ועדה מקומית כפר סבא					

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
					פרטיים שונים					

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 רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מתכנן	מודד
handasa@ksaba.co.il	09-7649269		09-7649177	כפר סבא 135 ויצמן	ועדה מקומית כפר סבא						
			09-7990140	טייבה משולש		894		מסארה חוסאם			

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.

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**

להסדיר את המצב התכנוני בהתאמה למצב הקנייני (נסחי טאבו) ועפ"י המצב הבנוי בשטח, כפי שנבנה במקור ע"י הקבלן, ללא תוספת בניה בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 2 יח"ד – 27 דירות סה"כ, במקום 25 דירות מאושרות. תוספת שטחים עבור דירות קיימות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			1.402	שטח התכנית – דונם
	25	2	27	מגורים – מספר יח"ד
	1980 (132%)	685	2665	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	דרך
		2	מגורים ג'

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	צמימות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	קדמי	עפ"י הקיים	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה
			מעל לכניסה	תקובעת				מתחת לכניסה	תקובעת							
מגורים	2	1500	2665	*365	27		כקיים						27	216%	3030	

* לפי מצב קיים בפועל, ללא תוספת שטחי בניה עתידיים.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א.

ב.

4.2 דרך

4.2.1 שימושים

דרך

4.2.2 הוראות

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

6.1.1 היטל השבחה ישולם כחוק

7. ביצוע התכנית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ועדה מקומית כפר סבא			מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
					עורך התכנית

8.2 אישורים

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

סק/תב"ע כס/43/3 ט