

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית כפר-סבא אגף הנדסה מח' התכנון
24-01-2010
נתקבל

משרד הפנים מחוז מרכז 7.02.2010 נתקבל תיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' כס/מק/1/28/ט

שם תוכנית: רח' שדל 10 כפר סבא

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: כפר סבא
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית כפר-סבא אישור תכנית מס' 628/1/כס הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 663 ביום 01.03.09 יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר רווחה תכנונית לצורך הקמת יח"ד עתידית בחלקו האחורי של המגרש ברח' שדל 10 כפר סבא.

דברי הסבר אלו מהווים רקע לתוכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רח' שדל 10 כפר סבא
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית	כס/מק/1/28/ט
1.3	מהדורות	שלב	1021.5 מ"ר
			מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	04.01.2010
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף' בחוק	ועדה מקומית
			62 א (א) 4
			62 א (א) 5
			62 א (א) 9
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

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

קואורדינטה X 193200

קואורדינטה Y 674825

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית כפר סבא

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
כפר סבא
גאולים
שדל
10**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7614	מוסדר	חלק מהגוש		122

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1/מ/ג	כפיפות		4993	12.06.2001
כס/מק/1/1/ג/ג	כפיפות		4451	24.10.1996
כס/28/1/א	שינוי		4094	15.03.1993
כס/1/1/מ	כפיפות		3755	30.03.2001
כס/28/1	כפיפות		3193	03.05.1985
כס/1/1/ג	כפיפות		2199	26.02.1976
כס/1/1	כפיפות		1636	18.06.1970
כס/55	כפיפות		226	24.04.1952

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		10		14.01.09	מיכל בר און	ועדה מקומית כפר סבא	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250 1: 2500 1: 20000		1	14.01.09	מיכל בר און	ועדה מקומית כפר סבא	
נספח התוכנית	מנחה	1: 250		1	14.01.09	מיכל בר און	ועדה מקומית כפר סבא	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית/זים בפועל

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
			057- 5301051	057- 5301051	רח' שדל 10 כפר סבא				037577972	בן עזר אריק	
				057- 5301051	רח' שדל 10 כפר סבא				34450437	בן עזר שמחה	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	נעלים
								מנהל מקרקעי ישראל		
		057-5301051	057-5301051	רח' שדל 10 כפר סבא			037577972	בן עזר אריק		חוכר
			057-5301051	רח' שדל 10 כפר סבא			34450437	בן עזר שמחה		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	עורך ראשי
michalba@bezeqint.net	09-7651749	050-5691414	09-7651749	רח' צפניה 5 כ"ס			7546/ה	55962013	מיכל בר און	אדריכל	*
mhmed@bezeqint.net	09-7996748	052-265073	09-7990140	טיביה במשולש			894	027585728	חוסאם מסארוה	מודד מוסמך	*

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בינוי כך שניתן יהיה להקים 2 מבנים נפרדים בחלקה ויצירת מסגרת תכנונית שתאפשר רווחה תכנונית לצורך הקמת יח"ד עתידית בחלקו האחורי של המגרש ברח' שדל 10 כפר סבא.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בינוי ל-2 מבנים נפרדים במגרש
- קביעת תנאים להיתרי בניה
- הקטנת קו בנין אחורי מ-10.0 מ' ל-5.0 מ'
- קביעת תכסית קרקע מירבי של 35%
- קביעת חלוקת השטחים המותרים
- קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			1021.5		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	אחוזים	50% / 44% *	0	50% / 44% *	-
	מס' יחיד	2	0	2	

* הערה: זכויות הבניה נקבעו בתוכנית כס/28/1 באופן מדורג ביחס הפוך לשטח המגרש

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	001	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים א'
4.1.2	הוראות

6. הוראות נוספות**6.1 השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.2 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.

6.3 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

6.4 טיפול בנגר עילי

מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארית תכנית פנויה של 15% לפחות לכל עומק הקרקע או באמצעות שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשיית נגר כגון: מתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד' – באישור מהנדס העיר.

6.5 חניה

חניה: תקן החניה יהיה 2 חניות ליחידת דיור בתחום המגרש, אך לא פחות מהתקן בעת הוצאת היתרי בניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. הוראות נוספות**8.1. תנאים להיתרי בניה**

- תנאי להיתר בניה ליחידת הדיור האחורית: רישום זיקת הנאה לצורך נגישות לחלקה
- הגשת תוכנית לצרכי רישום להפרדת חלקה 122 בשלמות

9. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מחוזית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.1.10			037577972 34450437	בן עזר אריק בן עזר שמחה	מגיש התוכנית
4.1.10			037577972 34450437	בן עזר אריק בן עזר שמחה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
4.1.10			037577972 34450437 036345940 027170745 041538315	מנהל מקרקעי ישראל בן עזר אריק בן עזר שמחה הברי שי דלל הברי ריקי הברי שלמה	בעלי עניין בקרקע חוכרים
4.1.10	מיכל בר-און תכנון אדריכלי רח' צפניה 5 כ"ס נייד: 050-5691414		55962013	מיכל בר און	עורך התכנית