

3 תולק'ק

2018153

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

17.05.2010

נתקבל

תיק מס':

הוראות התכנית

תכנית מס' כס' ב/4 ז

9 חתומה

הראשונים - ממסחר למגורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
בישיבת משנה מס' 629 מיום 28.11.06
החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית

יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה

מהנדס תכנון

מרכז

מחוז

כפר סבא

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר המכילה הוראות של תכנית מפורטת
ללא איחוד וחלוקה

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

נבדק וניתן להפיק / לאשר

החלטת הועדה המחוזית (משנה מיוסל) 18/10/10
27.5.10
תאריך
מתכנת המחוז
28.10.08

התכנית הנדונה עניינה שינוי יעוד מגרש בשטח כמחצית הדונם ממסחר למגורים. המגרש מהווה חלק
משכונה חדשה יחסית (שנות ה-90). השכונה בנויה ומאוכלסת. המציאות הוכיחה כי אין הצדקה למרכזי
מסחר קטנים ושכונתיים, ואכן, לא נמצאו יזמים המעוניינים בבניית מרכז מסחרי קטן במגרש. בנין
המגורים המוצע משתלב בסביבתו הקרובה מבחינת צפיפות וגובה.

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 4/2/0

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.10.08 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' כס/ב/4 ז

1. זיהוי וסיווג התכנית	
כס/ב/4 ז	1.1 שם התכנית
0.529 ד'	1.2 שטח התכנית
תוקף	1.3 מהדורות שלב
1	מספר מהדורה
19.04.10	תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	אופי התכנית
1.5 מקום התכנית	
כפר סבא	1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
192-750	קואורדינטה מערב מזרח – Y
675-100	קואורדינטה דרום צפון – X
1.5.2 תאור מקום	
כפר סבא	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
כפר סבא	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב
במ/4	שכונה
הראשונים	רחוב
	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6435	מוסדר	חלק מהגוש	236	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
35 ב'	כס/במ/4

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/במ/4	שינוי		4349	16.11.1995
כס/מק/1/1/דג	כפיפות		4477	12.1.1997
כס/1/1/מ/ב	כפיפות		4475	9.1.1997
כס/1/1/גז	כפיפות		4471	26.12.96
כס/מק/1/1/ג/ג	כפיפות		4451	24.10.1996
כס/1/1/ג/א	כפיפות		4127	8.7.1993
כס/1/1/ג/ג	כפיפות		3347	17.6.1986
כס/1/1	כפיפות		1636	18.6.1970

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר על תיקוניה, כמפורט לעיל, תגברנה הוראות תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		9					
תשריט	מחייב	1:250		1				
נספח בניון	מנחה	1:200		1				

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המותרים תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

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

1.8.1.1 יזם בפועל

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

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

בעלים	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / רשיון	שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			עיריית כפר סבא	עיריית כפר סבא	וייצמן 135 כפר סבא	09-7649177		09-7649269	handasa@ksaba.co.il

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

מאתכן	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / רשיון	שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			ועדה מקומית כפר סבא	ועדה מקומית כפר סבא	וייצמן 135 כפר סבא	09-7649177		09-7649269	handasa@ksaba.co.il

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**

הקמת בניין מגורים בן 7 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד ממסחר למגורים ג'
קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים למתן היתרי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	0.529 ד'			
מגורים – מספר יח"ד	7	7	0	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	735	415		
מסחר – מ"ר	0	-320	320	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	

4. ייעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ושימושים הנלווים למגורים כגון חניה ואחסנה.	
הוראות	4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צירי- צירי- דרומי	צירי- צפוני	מתחת לקומות	מעל לקומות						שטח למגורים	שטח עסקי			
4	3	3	1	5	ק+2+ג	13.2	7	45	290	1535	500	735	1	מגורים

6. הוראות נוספות

- 6.1 **בינוי**
 - 6.1.1 גגות – הבניין יבנה עם גג רעפים עם גמלון בשיפועים של עד 50%, תוך שילוב המערכת הסולרית.
 - 6.1.2 התכנון האדריכלי יתן פתרון נאות למזגני אויר, אנטנה מרכזית, מתלי כביסה בנויים ואדניות.
 - 6.1.3 חמרי גמר – הבניין יבנה מחמרי גמר עמידים כגון אבן נסורה, קרמיקה, זכוכית – לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
 - 6.1.4 תכנית הפיתוח תיתן מענה לניקוז נגר עילי בתחומי המגרש – להנחת דעת הועדה המקומית.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- 6.2.1 הכנת תכנית פיתוח, יובטח כי 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, ויוותר פנוי גם לצורך חלחול מי נגר עילי.
- 6.2.2 הכנת מודל והדמיות בתיאום עם אדריכל העיר.
- 6.2.3 חומרי גמר קשיחים באישור אדריכל העיר.

6.3 תנאים לאכלוס / טופס 4
חיבור למערכת הביוב המרכזית.

6.4 היטל השבחה

- 6.4.1 היטל השבחה יגבה כחוק.

6.5 חניה

- 6.5.1 החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מ- 1.7 מק' חניה ליחידת דיור. החניה תהיה בתחום המגרש

6.6 נגישות

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

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
		ועדה מקומית כפר סבא			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית כפר סבא			בעלי עניין בקרקע
		ועדה מקומית כפר סבא			

8.2 אישורים

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

סימוכין / מעקב תבי"ע / כס/ב/4/ו