

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

13.05.2010

נתקבל

תיק מס':

משרד הפנים

מחוז מרכז

26.04.2010

נתקבל

תיק מס':

הוראות התכנית

תכנית מס' כס' ב/1 א/2

שינוי יעוד ממגרש מסחרי למבנה מגורים + חזית מסחרית בחלק
מקומת הקרקע תחתונה (מתחם האוניברסיטה).

מחוז

מרכז

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / מסנת מיום 19/4/10

מתכנת המחוז

תאריך 27.5.10

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת ללא איחוד וחלוקה בסמכות וועדה
מחוזית.
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 2/6/102

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חחליטה

ביום 19.7.08... לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
בישיבת משנה מס' 631 מיום 30.1.10
החליטה: לחמליץ בפני הועדה המחוזית

יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה

מהנדס הועדה

דברי הסבר לתכנית

בשטח נשוא התוכנית ייעוד הקרקע המאושר הינו מסחר + משרדים.
התכנית מבקשת לשנות את הייעוד למגורים + חזית מסחרית בחלק מקומות הקרקע,
לא נחוצים שטחי מסחר ומשרדים באזור, מסחר קיים ברחובות סמוכים ובאזור התעשייה במרחק הליכה
קצר או נסיעה קצרה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' כס/ב/1/א/2

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים במערב כפר סבא
(מתחם האוניברסיטה).

1.1 שם התכנית

1.123 דונם.

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

6

מספר מהדורה

18.04.10

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית ברמה
מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן
להוציא היתרים או
הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

כפר סבא

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

676 – 900

קואורדינטה מערב מזרח – Y

193 – 350

קואורדינטה דרום צפון – X

במערב: רח' העיט

במזרח: מגרש 20 רח' הזמיר

בדרום: רח' הנשר

בצפון: מגרש 2000

1.5.2 תאור מקום

כפר סבא

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית

בתכנית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

כפר סבא

מתחם האוניברסיטה
הנשר פינת רח' העיט.

1.5.4 **כתובות שבהן חלה התכנית**
 ישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית

1.5.5 **גושים וחלקות בתכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג הגוש	מספר הגוש
	21	חלק מהגוש	מוסדר	9088

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 **גושים ישנים**

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
7598	9088

1.5.7 **מגרשים מתכניות קודמות**

מספר מגרש	מספר תכנית
67/10	כס/במ/1 א'

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	מהות	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1	מתאר	פירוט	תכנית זו מפרטת את תכנית המתאר לכפר סבא	1636	18.06.1977
כס/במ/1 א'	מתאר	שינוי	תכנית זו משנה התכנית הנ"ל	5094	15.07.2002
כס/מק/1/1/דג	דירות גן	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הנ"ל	4477	12.01.1977
כס/מ/1/1/ב	מחסנים	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הנ"ל	4475	09.01.1977
כס/1/1/גז	גזוזטאות	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הנ"ל	4471	26.12.1996
כס/1/1/גג	גגות	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הנ"ל	3347	17.06.1986
כס/1/1/גא	עליות גג	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הנ"ל	4127	08.07.1993
כס/מק/1/1/גג/ג	גגות	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הנ"ל	4451	24.10.1996
כס/1/1/מ	פרגולות מרתפים	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הנ"ל	3755	03.03.1990

1.6.2 יחס בין התכנית לבין התוספת בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לענין שימור מבנים	התוספת אינה חלה		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך תחילת	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		15		30.08.2006	ערן אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:500		1		ערן אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:500		1		ערן אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח פיתוח וחניה	מנחה	1:100		2		נתי אפפל	ועדה מקומית	

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית					חב' שיכון עובדים השקעות ויזום בע"מ	שלם 3 רמת גן	03-6301548			

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			03-6301548	שלם 3 רמת גן	חב' שיכון עובדים השקעות ויזום בע"מ					

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-6301548	רח' שלם 3 רמת גן						חב' שיכון עובדים השקעות ויזום בע"מ

1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודל, שמאי, יועץ תנועה
(כד')

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זחות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע ראשי
henaeran@bezeqint.net	09- 7450235		09- 7422450	טשרניחובסקי 24 כ"ס		25326	4351886	הנה ערן ערן אדריכלים בע"מ	אדריכל	עורך ראשי
rotemapf@netvision.net.il	09- 7664005		09- 7664003	התע"ש 24 כ"ס		54436	306319195	נ.א. אדריכלות נוף בע"מ מיכאל שניידר	מהנדס אזרחי	יועץ תנועה ופיתוח
			03- 9627082	הכשרת היישוב א.ת. חדש ראשלי"צ		796		יוסי הלפרין הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ		מודד

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.

מונח	הגדרת מונח
קומת קרקע תחתונה (ק.ת.)	קומה בגובה פני הדרך, מכילה שטחי מסחר, שטחי שירות למסחר ולמגורים.
קומת קרקע עליונה (ק.ע.)	קומה מעל קומת קרקע תחתונה, מכילה מגורים – דירות גן.
דירות גן	דירות בקומת קרקע עליונה עם גינות צמודות.
קומת חללי גג	בניה בחללי הגג מעל קומה 2 עפ"י כס/1/1/גג ותיקוניה.

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 שינוי ייעוד מאזור מסחר + משרדים לאזור מגורים ג' + חזית מסחרית בקומת קרקע תחתונה.
בנית בית מגורים בגובה קומת קרקע תחתונה + קומת קרקע עליונה + 2 קומות סה"כ 12 יח"ד וחזית מסחרית בחלק מקומת הקרקע התחתונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1	שינוי ייעוד ממסחר + משרדים למגורים ג' + חזית מסחרית על חלק מהחזית בקומת קרקע תחתונה.
2.2.2	קביעת זכויות והוראות בניה.
2.2.3	קביעת שלבים לבצוע.
2.2.4	קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	1.123			
מגורים – מספר יח"ד	12	12		
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	1500	1100		
מסחר ומשרדים	150		550	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		רשמו הוראה רלבנטית להכפפה
		רשמו הוראה רלבנטית להכפפה
מגורים	300	

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

א. מגורים.

4.2 מסחר ומשרדים**4.1.1 שימושים**

א. משרדים.

ב. מסחר בלתי מזהם לסביבה.

4.1.2 הוראות

פיתוח:	תוכן תכנית פיתוח כתנאי לקבלת היתר עפ"י תכנית הפיתוח הכללית של המתחם.
חניה:	החניה למגורים תתוכנן בקומת הקרקע התחתונה הנמצאת בגובה הדרך עפ"י תכנית הפיתוח הכללית של המתחם.
	החניה למסחר תתוכנן בנפרד מהחניה למגורים ותהיה פתוחה לקהל הרחב גם לאחר שעת המסחר.
דירות גן:	תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע העליונה. בחזית המסחרית יהיו גינות מעל לארקדה.
חללי גג:	תותר בניה בחללי גגות הרעפים עפ"י כס/1/1/ג/ג' על תיקוניה.
מרפסות	עפ"י תקנות התכנון והבניה.
	ניתן לבלוט עם המרפסות עד קו בנין למרפסות עפ"י התשריט.
חומרי גמר:	הבניינים ייבנו מחומרי גמר עמידים כגון אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס, זכוכית עפ"י החלטת מהנדס העיר.
ממד"ים:	עפ"י תקנות הג"א.
מסחר:	בחלק הדרומי לאורך החזית המסחרית בקומת קרקע תחתונה תבוצע ארקדה בקו בנין 0.
	מעל גג הארקדה יהיו גינות לדירות בקומת קרקע עליונה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

צווי אחרי	קדמי צווי שמאלי	צווי ימני	קווי בנין (מטר)	קדמי צווי	מספר קומות	מספר מפל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צמימות (יחיד) לדונם (טו)	מספר יחיד	תכנית (%) מטבח הא השטח	אחוזי בניה כוללי (%)	סכ"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מערך/ מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד העיר
													מפל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
4	5	4	4	4	0	ק.ק.ת. + ק.ק.ע. + 2 קומות + ק. חללי גג	17	11.58	12			2300	800	1500	1123	300	מגורים ג'
												230	80	150			מסחר + משרדים

הערות: 1. תוספת יחידות דיוור תהווה סטיה ניכרת.
2. כל תוספת קומות / מטרים מהגובה המבוקש תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

18/04/2010

עמוד 11 מתוך 15

6.	הוראות נוספות
-----------	----------------------

6.1	תנאים למתן היתר בניה
6.1.2	הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.1.3	עמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות. מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבנין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.
6.1.4	אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר. יש להותיר 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי. ניתן להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש, מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלת חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.2	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	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 1/ או יוזמי התוכנית.
6.4	חניה החניה למגורים תהיה לא פחות מ- 1.7 מקום חניה לדירה מעל שטח 100 מ"ר. החניה למסחר לפי 1 מקום חניה ל- 25 מ"ר מסחר.
6.5	מסחר השימוש המסחרי יותר לחנויות המתאימות לחזית מסחרית באזור מגורים, כך שלא יהווה מטרד ריח, רעש ולכלוך לבנין עצמו ולסביבתו. היתרים ורישוי עפ"י הנחיות היחידה האזורית הסביבתית.
6.6	עתיקות על פי חוק העתיקות התשל"ח – 1978, אם יתגלה בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
	התנייה

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24/4/10	שיכון ובינוי נול"ן בע"מ שיכון עובדים השקעות בייזום בע"מ ח.פ. 510552326			חבי שיכון עובדים השקעות וייזום בע"מ	מגיש התכנית
	שיכון עובדים השקעות בייזום בע"מ שיכון ובינוי נול"ן בע"מ			חבי שיכון עובדים השקעות וייזום בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	שיכון עובדים השקעות בייזום בע"מ שיכון ובינוי נול"ן בע"מ			חבי שיכון עובדים השקעות וייזום בע"מ	בעלי עניין בקרע
21.4.10	ערן אדריכלים בע"מ טשרניחובסקי 24, כפר-סבא טל: 7422458, 7422472			הנה ערן ערן אדריכלים בע"מ	עורך התכנית

משה פלוס
מנהל מוסמך
מס' רשיון-442
25-4-10

8.2 אישורים

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**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב ! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

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.	ולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	? התוספת אינה חלה.	ולחו"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	? התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית