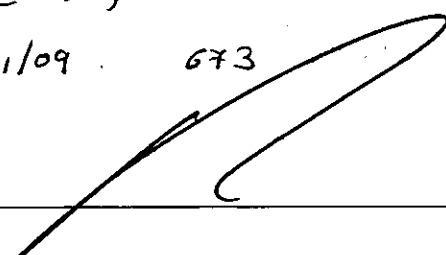


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>	משרד התכנון מחוז מרכז 18.10.2010
<b>תוכנית מס' כס/מק/1/60/ג</b>	זונקבל תיק מס':
<b>שם תוכנית: השכונה הירוקה – מגרש 19/2</b>	

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p style="text-align: center;">                     מאת/1/60/ג                      22/11/09 673                 </p> 	

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו משנה את הוראות הבינוי במגרש 19/2 עפ"י תוכנית מאושרת כס/1/60 א.  
מטרת התוכנית לאפשר בניית 2 מבנים בעלי 7 קומות מגורים (+קומת קרקע+קומת גג) לכל  
מבנה, במקום 3 מבנים בעלי 5 קומות (+קומת קרקע) לכל מבנה, ללא תוספת של אחוזי בניה.  
שינוי קווי בניין ביחס לתוכנית המאושרת וללא שינוי בזכויות הבניה.  
שינוי דירות ששטחן 85 מ"ר ל- 90 מ"ר.  
הגדלת שטח גינות פרטיות בדירות הגן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

19/2	השכונה הירוקה – מגרש	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
כס/מק/1/60/ג	מספר התוכנית				
3.628 דונם			שטח התוכנית	1.2	
? הגשה		שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב				
02.12.2009	תאריך עדכון המהדורה				
? תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות	
? כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית				
? ועדה מקומית					
? 62 א(א) סעיף קטן 4, 5	לפי סעיף בחוק				
? תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות				
? ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה				
? לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי				

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

קואורדינטה X 677250  
קואורדינטה Y 190180

**1.5.2 תיאור מקום מגרש 19/2 בתוכנית כס/1/60א**

השכונה הירוקה – כפר סבא  
עיריית כפר סבא

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יורסם ברשומות

נפה

פתח תקוה  
כפר סבא

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

השכונה הירוקה

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6430	? מוסדר	? חלק מהגוש		114, 19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כס/1/60א	19/2

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20/08/2006 10/10/1977	5567 2373		? שינוי ? כפיפות	כס/1/60 כס/1/1

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודד המסמך	11/11/2009		14		מחייב ?	הוראות התוכנית
		אדרי גיל שנהב	11/11/2009	1		1:250	מחייב ?	תשריט התוכנית
		אדרי גיל שנהב	11/11/2009	1		1:250	מנחה ?	נספח בינוי

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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	office@zeitouni.co.il	09-7417878		09-7418777	ויצמן 64, כפר סבא	513341479	בניני א. זיתוני (2002) בע"מ				
		09-7417878		09-7418777	ויצמן 64, כפר סבא	513351106	משה ויגאל גינדי בע"מ				

### 1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@zeitouni.co.il	09-7417878		09-7418777	ויצמן 64, כפר סבא	513341479	בניני א. זיתוני (2002) בע"מ				
	09-7417878		09-7418777	ויצמן 64, כפר סבא	513351106	משה ויגאל גינדי בע"מ				

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים ?
	03-5230723	052-2497370	03-5234378	באמצעות עו"ד יהודית שחם, רח' ארלוזורוב 94, תל אביב			00264615 00235373 00371131	הלחמי אברהם הלחמי אריה הלחמי אליהו		

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי ?
	03-6471997		03-6496644	ת.ד. 58188 קריית עתידים ת"א			39543	57183550	גיל שנהב	אדריכל	
	09-7674406		09-7670772	דפנה 8, הוד השרון			547		יאיר זינדובסקי	מודד	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

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 הוראות בינוי במגרש 19/2 מתוך תוכנית מאושרת כס/1/60, ללא שינוי בזכויות הבניה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי מס' מבנים במגרש 19/2 מ-3 ל-2

2.2.2 שינוי מס' קומות במבנה מ-ק+5 ל-ק+7+ק.גג

2.2.3 שינוי בקווי בניין של המגרש ללא שינוי בזכויות הבניה

2.2.4 קביעת מס' הקומות במגרש עפ"י נספח הבינוי

2.2.5 שינוי גודל דירות ששטחן 85 מ"ר לעד ל-90 מ"ר

2.2.6 הגדלת שטח הגינות הפרטיות בדירות הגן

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.628
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4525		ללא שינוי	4525	מ"ר	מגורים
	42		ללא שינוי	42	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		192	אזור מגורים ג'
	לא רללונטי		

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100	3628	3628	אזור מגורים ג'
100	3628	100	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: אזור מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוראות בינוי תותר בניית שני מבנים בעלי 21 יחידות דיור לכל אחת.
<b>ב.</b>	מגבלות בניה לגובה גובה מירבי של המבנים יהיה 32 מ' ממפלס הכניסה (לא כולל חדרים טכניים), סה"כ 7 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג.
<b>ג.</b>	קווי בניין כמסומן בתשריט
<b>ד.</b>	הוראות בניה למרתפים עפ"י תוכנית כס/1/60A
<b>ה.</b>	תנאים למתן היתר בניה עפ"י תוכנית כס/1/60A
<b>ו.</b>	הוראות חניה עפ"י תוכנית כס/1/60A 1.70 מקומות חניה ליח"ד בתחום המגרש.
<b>ז.</b>	עיצוב פיתוח ובינוי עפ"י תוכנית כס/1/60A
<b>ח.</b>	ביוב וניקוז עפ"י תוכנית כס/1/60A
<b>ט.</b>	איכות סביבה עפ"י תוכנית כס/1/60A
<b>י.</b>	שטח יחידות הדיור עפ"י תוכנית כס/1/60A בכל בנין בתחום המגרש, 30% מסה"כ יחידות הדיור תהינה בגודל של עד 90 מ"ר שטח עיקרי כ"א.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	קווי בנין						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	קרקע+7+גג	32	24	11.57	42	*	*	*	*	*	3.628	192	מגורים ג'	
			*													

\* עפ"י תוכנית מאושרת כס/1/60/א.

**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי**

הבינוי בשטח התכנית יהיה עפ"י תכנית הבינוי המנחה המצורפת, הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לבינוי במסגרת היתר בניה, בתנאי שתשמר מגמת הבינוי.

**6.2 חניה**

1.70 מקומות חניה ליח"ד בתחום המגרש – סה"כ 72 חניות

**6.3 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965

**6.4 פיתוח**

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח, תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח גינון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

**6.5 שיפוי**

תביעות ירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, במידה ותוגשנה ע"י מאן דהוא עקב אישורה של תוכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י הבעלים ו/או יוזמי התוכנית.

**6.6 נגישות**

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תיהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואות הכניסה של הבנין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת אך לא חלופה.

**6.7 טיפול בנגר עילי**

מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארת תכנית פנויה של 15% 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.

**6.8 כיבוי אש**

- 6.5.1 למבנה תתוכן רחבת הערכות לרכבי כבאות והצלה במידות 12 מ' אורך ו- 6 מ' רוחב במרחק שלא יעלה על 6 מטרים מהחלק הבולט של הבניין.
- 6.5.2 רדיוס הסיבוב לא יקטן מ-12 מ' בציר הפנימי.
- 6.5.3 רוחבה של דרך הגישה לא יפחת מ- 4 מ'.
- 6.5.4 כל בריכות הביוב טלפון וכו' יהיו עמידים למשקל של 30 טון.
- 6.5.5 בין רחבת הכיבוי למבנה לא ישתלו עצים.

**6.9 צוברי גז**

- 6.6.1 מיקום הצובר יאושר ע"י מפקח עבודה אזורי.
- 6.6.2 כל מערכת הגז תתבצע בהתאם לדרישת ת"י 158.

**6.10 חומרי גלם**

מתן היתר בניה לבנין חדש יותנה בציפוי חזיתות המבנה בחומרי גמר עמידים וקשיחים ובאישור אדריכל העיר.

**6.11 תנאים למתן היתר**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו.

**6.12 הוצאות**

כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על היזם וישולמו על ידו בהתאם לסעיף 12)69 לחוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה:	22.9.10	
בנייני א. זייתוני (2002) בע"מ	חתימה:	מספר תאגיד:	
משה ויגאל גינדי בע"מ	חתימה:	513341479	
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
אדרי גיל שנהב	חתימה:	18.8.10	
תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:	יזם בפועל
כנען שנהב אדריכלים בע"מ	חתימה:	514198522	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	חתימה:	22.9.10	
בנייני א. זייתוני (2002) בע"מ	חתימה:	מספר תאגיד:	
משה ויגאל גינדי בע"מ	חתימה:	513341479	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
הלחמי אברהם	חתימה:	12.9.10	
תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
הלחמי אריה	חתימה:	12.9.10	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
הלחמי אליהו	חתימה:	12.9.10	
תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:	