

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 2. 12. 2012
תוכנית מס' כס' 4/3/ד	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: רח' התחיה 10	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>1/4/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>10-12-2012 תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית: <u>פול ג.</u></p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מרחב תכנון מקומי כפר-סבא</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא בישיבת משנה מס' 668 מיום 19/10/09 החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית</p> <p>יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה: <u>[Signature]</u> מהנדס ארנון: <u>[Signature]</u></p>	
--	--

דברי הסבר לתוכנית

בית מגורים בצומת הרחובות "התחיה" ורח' "אנה פרנק".

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>11</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>10.10.2012</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<ul style="list-style-type: none"> • רח' התחיה 10, כ"ס • כס/4/3 ד • 1.385 דונם • מתן תוקף • 11 • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מחוזית • לא רלוונטי • תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. • לא
---	---

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא
- 191,100 קואורדינטה X
576,577 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בפינה הדרום מערבית של צומת הרחובות התחיה ואנה פרנק
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר סבא
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- פתח תקווה כפר סבא התחיה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6441	מוסדר	חלק מהגוש	5	
6426	מוסדר	חלק מהגוש	306	

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כס/מק/1/1/דג	כפיפות		4477	12/01/1997
כס/1/1/ב	כפיפות		4475	09/01/1997
כס/1/1/גז	כפיפות		4471	26/12/1996
כס/מק/1/1/גג	כפיפות		4451	24/10/1996
כס/1-1/גג/א	כפיפות		4127	08/07/1993
כס /1/1/מ	כפיפות		3755	30/03/1990
כס /1/1/גג	כפיפות		3347	17/06/1986
כס /1/1/ה	כפיפות		3282	19/12/1985
כס/4/3/ב	שינוי		2576	08/11/1979
כס/1/1/ג	כפיפות		2199	26/02/1976
כס/1/1/א	כפיפות		1668	28/10/1970
כס/1/1	כפיפות		1636	18/06/1970
כס/3	כפיפות		1661	15/04/1948

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל, משה ברק	10/10/12		14		מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל, משה ברק	10/10/12	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדריכל, משה ברק	10/10/12	1		1:200	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
6441/5 /6426 306		09-7662914		09-7656344	רוטשילד 3/45, כפר סבא	ח.פ. 51-230483-3	קאלש-פילוס חברה לבנין בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-7662914		09-7656344	רוטשילד 3/45, כפר סבא	ח.פ. 51-230483-3	קאלש-פילוס חברה לבנין בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			09-7435203	רח' גאולה 19, כפר סבא			003129772	דן דונסקי		• בעלים
			09-7435203	רח' גאולה 19, כפר סבא			003129780	גאול דונסקי		• בעלים
			09-7435203	רח' גאולה 19, כפר סבא			003129798	יהודית גולדיג		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
Dor-ld@zahav.net.il	03-6442966		03-6443311	הארד 5, תל-אביב			2009	04146718	משה ברק	אדריכל	• בעלים
ydl@ydl.co.il	09-7674406		09-7670772	דפנה 8, חוד השרון			547	050215834	יארז דוידובסקי	מודד	• בעלים

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**

הקמת מבנה מגורים קביעת זכויות והוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת זכויות הבניה.
2. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
3. מספר יחידות בבנין יהיה 16 יח"ד. הגדלה של 4 יח"ד.
4. הוראות לפיתוח השטח.
5. קביעת קו בנין צפוני 3.5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.385
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1920		665	1255	מ"ר	מגורים
	16		+4	12	מס' יח"ד	
					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
		102,101	אזור מגורים ג' 1
		601,602	דרך
		501	ש.צ.פ.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח לתשריט לבני המפות בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר (לפי תב"ע)	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
61.50%	852	852	מגורים ג'
13.10%	182	182	שצ"פ
25.40%	351	351	דרך
100%	1385	1385	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		1.
לא תותר בניה של דירות גן		2.
		3.
הוראות		4.1.2
כללי	בנספח הבינוי מסומן בינוי הכולל את גובה הבניין וקוי הבנין.	1.
שינויים	ניתן להכניס שינויים בבינוי וזאת בתנאי שלא ישונו אופי הבנין.	2.
גגות	הבנין יבנה עם גג רעפים עם גמלון בשיפועים של עד 50%, תוך שילוב המערכת הסולרית.	3.
תכנון אדריכלי	התכנון האדריכלי יתן פתרון נאות למזגני אויר, אנטנה מרכזית, מתלי כביסה.	4.
חומרי גמר	הבניין יבנה מחמרי גמר עמידים כגון אבן נסורה, קרמיקה, זכוכית – לפי שיקול דעת הועדה המקומית.	5.
קומת מרתף	קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הטבעית	6.
קומת קרקע	יותרו חניות, גינון שטחים משותפים לדיירים ומחסנים	7.
גינון משותף	שטח הגינון המשותף בקומת הקרקע לא יפחת מ- 20% ויפנה ככל הניתן לחזית המבנה	8.

שם ייעוד: שצ"פ		4.2
שימושים		4.2.1
גינון		1
הוראות		4.2.2
כללי	יותר גינון בלבד	1

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צנדי מערבי	צנדי דרומי	קווי בנין (מטר)		קדמי (ר'ח') אנה (התחיה) פרינק)	קדמי (ר'ח')	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח הא השטח)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		צנדי	דרומי			מתחת לקניסה הקובעת	מעל מפלס לקניסה הקובעת							שירות	עיקרי	שירות			
6	4	3.5	5	2	8	7+ק	36.8	18.8	16	426.00 %	3630	950	760	1920	852	101,102	מגורים		

הערה: שטח המגרש עפ"י טבלת השטחים במצב הקיים של התב"ע המאושרת הינו 951 מ"ר.

הערה לטבלת זכויות והוראות בניה:
* לא תותר בנייה של דירות גן



6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

הכנת תכנית פיתוח- ואישורה על ידי מהנדס העיר הם תנאי לקבלת היתר בניה. התכנית תכלול חניה, ניקוז, סניטציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

הכנת מודל והדמיות, עפ"י דרישה, בתיאום עם אדריכל העיר.

אישור מהנדס העיר לחומרי הגמר

תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה כמסומן בתשריט

6.2. היטל השבחה

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

6.3. חניה

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

6.4. נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

6.5. נגישות

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. 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."

6.6. הפקעות

"השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965"

6.7. סטייה ניכרת

העלאת מספר יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 25.09.2011	חתימה: קאלש - פילוס חברה לבנין בע"מ	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 3-51-230483		תאגיד/שם רשות מקומית: קאלש-פילוס חברה לבנין בע"מ	
תאריך: 25.09.2011	חתימה: הנדס פוסל - משה ברק אדריכלים ותכנוני ט"ס	שם: משה ברק, אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 25.09.2011	חתימה: קאלש - פילוס חברה לבנין בע"מ	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: ח.פ. 3-51-230483		קאלש-פילוס חברה לבנין בע"מ	
תאריך: 25.09.2011	חתימה: דן ברק-אל עו"ד ד"ר דן דונסקי טלפון 09-7419911	שם: דן דונסקי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 25.09.2011	חתימה: גאול דונסקי	שם: גאול דונסקי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 25.09.2011	חתימה: יהודית גולדיג	שם: יהודית גולדיג	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	