

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| משרד הפנים מחוז מרכז | |
| הוראות התוכנית | 30. 12. 2013 |
| תוכנית מס' כס/22/1/כב | נתקבל תיק מס' |
| שם תוכנית: רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | |

אגף הגדסה
מח' תכנון

03-12-2013

נתקבל

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: 28/12/13 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>12-02-2014</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p> | |
| <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מרחב תכנון מקומי כפר-סבא הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא בישיבת משנה מס' 667 מיום 28/12/13 החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית</p> <p>יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה</p> <p>מהנדס תעודת</p> | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו נועדה להסדיר בחלקה חריגות בניה ובחלקה תוספות לא קיימות. התוכנית מתייחסת לסגירת מרפסות קיימות ושימוש בחללי גג תוך עיצוב מחדש של גגות הרעפים במבנה מסחר ומשרדים קיים ברח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא. בתוכנית כס/22/1 הותר המרת מגורים במשרדים. ההמרה תעשה ביחס של 1 מר' משרדים לעומת 1.5 מר' מגורים. בהיתר מסי 15522 מיום 21.01.1996 אושרה בקשה להיתר למבנה מסחרי בקומת קרקע וגלריות ומשרדים ב-4 קומות תוך כדי המרת שטחי מגורים לשטחי משרדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | | |
|--|--|---|-------------------------------|
| רחוב טשרניחובסקי 24 כפר סבא | שם התוכנית | שם התוכנית ומספר התוכנית | 1.1 ^{יפורסם ברשומות} |
| כס/22/1/כב | מספר התוכנית | | |
| 2.529 ד' | | שטח התוכנית | 1.2 |
| מתן תוקף | שלב | מהדורות | 1.3 |
| 1 | מספר מהדורה בשלב | | |
| 12/11/2013 | תאריך עדכון המהדורה | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מחוזית • לא רלוונטי • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. • לא | <ul style="list-style-type: none"> סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | <ul style="list-style-type: none"> 1.4 ^{יפורסם ברשומות} סיווג התוכנית | |

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי כפר סבאקואורדינטה X 676010
קואורדינטה Y 190170**1.5.2 תיאור מקום** דרום מערב כפר סבא בסמוך לרחוב טשרניחובסקי ולבית משפט השלום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית כפר סבא

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר סבא
שכונה לא רלבנטי
רחוב טשרניחובסקי
מספר בית 24

| 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית | | | | |
|----------------------------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| 6427 | מוסדר | חלק מהגוש | 546 | |

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

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|-----------|---------|--------------------|
| 12.01.1997 | 4477 | | כפיפות | כס/מק/1/1דג |
| 09.01.1997 | 4475 | | כפיפות | כס/1/1/מ/ב |
| 26.12.1996 | 4471 | | כפיפות | כס/1/1/גז |
| 24.10.1996 | 4451 | | כפיפות | כס/מק/1/1/ג/ג |
| 08.07.1993 | 4127 | | כפיפות | כס/1/1/ג/א |
| 30.03.1990 | 3755 | | כפיפות | כס/1/1/מ |
| 17.06.1986 | 3347 | | כפיפות | כס/1/1/ג |
| 29.05.1986 | 3339 | | שינוי | כס/1/22 |
| 19.12.1985 | 3282 | | כפיפות | כס/1/1/ה |
| 26.02.1976 | 2199 | | כפיפות | כס/1/1/ג |
| 29.10.1970 | 1668 | | כפיפות | כס/1/1/א |
| 18.06.1970 | 1636 | | כפיפות | 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 |
|--------------|------------------|--------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------------------|-------|----------------|
| | ועדה מחוזית מרכז | נדין לומלסקי | 10.06.2012 | | 13 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית מרכז | נדין לומלסקי | 10.06.2012 | 1 | | 1: 250 1: 2500 1: 40000 | מחייב | תשריטת התוכנית |
| | ועדה מחוזית מרכז | נדין לומלסקי | 10.06.2012 | 1 | | 1: 200 | מנחה | נספח בינוי |
| | ועדה מחוזית מרכז | נדין לומלסקי | 10.06.2012 | 1 | | 1: 500 | מנחה | נספח חניה |

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

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש / חלקה(י) |
|--------------|-------------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|----------------------------|------------|-------------|-----|-------|---------------|
| | קנדל ישראל ואחרים | 557196995 | | | | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | 09-7418817 | 054-5919111 | | | |

1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|----------------------------|------------|-------------|-----|-------|
| | קנדל ישראל ואחרים | 557196995 | | | | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | 09-7418817 | 054-5919111 | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|-----------------------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------------------|------------|-------------|-----|-------|
| בעלים | קנדל ישראל | | | | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | 09-7418817 | 054-5919111 | | |
| | שור ברכה (מכון קרני) | | מכון קרני | | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | 09-7486049 | | | |
| | ליברמן ניקו | 68250190 | | | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | 09-7417893 | | | |
| | רויטמן אלכסנדר | 26042358 | | | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | 09-8612081 | | | |
| | פרחניק שמעון ורבקה פיק אסתר | 004224457 | | | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | 09-7659790 | | | |
| | ערן הנה | | ערן אדריכלים בע"מ | 512730532 | רח' משה שרת 5/7 כפר סבא | 09-7400191 | | | |
| | | | | | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | 09-7422450 | | | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | |
|------------------------|-----|-------------|------------|-------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------------|--------------|--|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
| | | | 09-7659790 | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | | | 71839765 | מרחניק שמעון | | |
| | | | | | | | 052376373 | מרחניק רבקה | | |
| | | | | | | | 3028992 | מליק מנחם | | |
| | | | | | | | 5219620 | רוזנבלט אריה | | |
| | | | | | | | 050667195 | שושני נאווה | | |
| | | | | | | | 511797 | שניידר נעמי | | |
| | | | | | | | 6898790 | שאוליאן יוסף | | |
| | | | | | | | 899904 | ליכטנשטיין משה | | |
| | | | | | | | 5034396 | פינס אראלה | | |
| | | | | | | | 5550879 | אביטל מתן | | |
| | | | | | | | 4131462 | בוקרה יצחק | | |
| | | | | | | | 0405419 | גנור מיכאל | | |
| | | | | | | | 5202910 | גנור עליזה | | |
| | | | | | 51291590 | ריקי ניהול ושיווק בע"מ | | | | |
| | | | 09-7603898 | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | 511872491 | אהרון דניאל מהנדסים בע"מ | | | | |
| | | | | | | | 03006810 | גרוס משה | | |
| | | | | | | | 05064845 | גרוס יעל | | |
| | | | | | | | 057362451 | יעקבי עירית | | |
| | | | | | | | 25080342 | ערן פרנק | | |
| | | | | | | | 015703341 | פדר מיכאל | | |
| | | | | | | | 41382806 | סקצ'י משה אנדרה | | |
| | | | | | | | 51555613 | תבור מיכאל | | |
| | | | | | | | 55098370 | תבור יעל רוחמה | | |
| | | 054-5919111 | 09-7418817 | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | | | 026745471 | קנדל ישראל | | |
| | | | | | | | 057512303 | קנדל עופרה | | |
| | | | | | | | 055495576 | קניג עופר | | |
| | | | | | | | 058073594 | קניג לאה | | |
| | | | | | | | 054508932 | רענן עזרא | | |
| | | | | | | | 057322158 | רענן חנה | | |
| | | | | | | | 30258727 | סלע יהושע | | |
| | | | | | | | 50127607 | סלע רבקה | | |
| | | | | | | | 05566047 | רף זיוה | | |
| | | | | | 511976888 | דרי איציק נכסים בע"מ | | | | |

• בעלים

| | | | | | | | בעלי עניין בקרקע | | 1.8.3 |
|--|--|------------|----------------------------|-----------|-------------------|--------------------------|------------------|------------------------|---------|
| | | | | | | | 050197284 | שור ברכה | • בעלים |
| | | | | | | | 6894111 | מרום אלי | |
| | | | | | | | 6894109 | מרום מרים | |
| | | | | | 510860851 | ר.נ.ע.ד מחשבים בע"מ | | | |
| | | | | | 512721408 | קו האופק לויפור בע"מ | | | |
| | | | | | | | 012763959 | ווסלי ליאוני אדלה צ'ני | |
| | | 09-7400191 | רח' משה שרת 5/7 כפר סבא | | | | 004224457 | פיק אסתר | |
| | | 09-7422450 | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | 512730532 | ערן אדריכלים בע"מ | | | | |
| | | | | | | | 029033396 | נוימרק-פריימן נירית | |
| | | | | | | | 013375670 | פריימן טל בן | |
| | | | | | | | 069245413 | גרימברג רחל | |
| | | | | | 511327520 | וקסלר אריה רו"ח | | | |
| | | | | | | | 03321387 | ברי יורם | |
| | | | | | | | 5092296 | ברי שלומית | |
| | | | | | | | 3002567 | חמאוי אסתר | |
| | | 09-8612081 | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | | | | 26042358 | רויטמן אלכסנדר | |
| | | 09-7417893 | רח' טשרניחובסקי 24 כפר סבא | | | | 68250190 | ליברמן ניקו ניקי | |
| | | | | | 512061946 | אלי רואש חברה לבנין בע"מ | | | |
| | | | | | 512061912 | נכסי איתן ודניאלה בע"מ | | | |

| עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | 1.8.4 | |
|-------------------------------|------------|-------------|------------|---|-----------|--------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
| lumel@netvision.net.il | 09-7665362 | 054-6564004 | 09-7665362 | רח' התע"ש 23/213 ת.ד. 2429 א.ת. כ"ס 44160 | | | 45909 | 306004045 | נדין לומלסקי | אדריכל | • עורך ראשי |
| mhmed@bezeqint.net | 09-7996748 | 052-265073 | 09-7990140 | טייבה במשולש | | | 894 | 027585728 | חוסאם מסארוה | מודד מוסמך | • מודד |

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

הסדרת חריגות בניה בבניין מסחר ומשרדים קיים וכן תוספת זכויות בנייה (לא קיים) באמצאות הגבהת גגות רעפים קיימים מעל מרפסות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- סגירת מרפסות קיימות ושימוש בחללי גג תוך עיצוב מחדש של גגות הרעפים
- הגדלת זכויות בנייה - תוספת 200.00 מ"ר לצורך סגירת מרפסות (קיימות בחלקן) וחללי גג - עפ"י נספח הבינוי
- קביעת הוראות בנייה
- הנחיות בינוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | | סה"כ שטח התוכנית - דונם | | 2.529 | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-----|----------------|
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 1444.00 | | 760.00 + 684.00 גלריות | מ"ר | מגורים ג' |
| משרדים (שהומרו ממגורים בהיתר) | | 2617.45 | 200.00+ | 2417.45 | מ"ר | תעסוקה |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|----------------|
| מגורים ג' | 1 | |

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

| שם ייעוד: מגורים ג' | 4.1 |
|---|--------------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מסחר בקומת קרקע ובגלריות | .א |
| משרדים ב-4 קומות (שהומרו ממגורים – ראה הערה בסעיף 4.1.2.א) | .ב |
| הוראות | 4.1.2 |
| ניתן להמיר מגורים במשרדים. ההמרה תעשה ביחס של 1 מרי משרדים לעומת 1.5 מרי מגורים | .א |
| סגירת מרפסות קיימות ושימוש בחללי גג תוך עיצוב מחדש של גגות הרעפים | .ב |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | תכנית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | | אחורי | | | | | |
|-----------|------------|------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------------------|-----------------|------------|-------------------------|------------------------------|-----------------|------------|-------|-------------------|--------------------|------|-------------|--------------|
| | | | מעל לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכנית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי | צידדי- ימני | צידדי- שמאלי |
| | | | עיקרי | שרות - חניה, ממ"ד | | | | | | | | | | | | | | | |
| מגורים ג' | 1 | 2529 | מסחרי 760.00 +גלריות 684.00 | 259.32 | 575.53 | 4896.30 | 193.61 | *** 5.0 | 4.0 | 3.8 | 11.0 21.0 (עפ"י תשריט) | מזרח | מערב | דרום | צפון | מזרח | | | |
| תעסוקה | | | משרדים** 2617.45 | | | | | | | | | | | | | | | | |

* שטח מאושר עפ"י תוכנית כס/22/1 ו-כס/1/1/גלא.

** ניתן להמיר מגורים במשרדים. ההמרה תעשה ביחס של 1 מר' משרדים לעומת 1.5 מר' מגורים.

*** קו בנין לקולונדה עפ"י היתר קיים.

**** שטח המשרדים כולל שטח קיים 2417.45 מ"ר (עפ"י כס/22/1) ושטח מוצע 200 מ"ר לצורך סגירת מרפסות וחללי גג – עפ"י נספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1 השבחה**

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

6.2 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה, אך לא פחות מ-1.7 מקומות חניה ליחידת דיור.
החניה עבור תוספת הבניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית – נספח בינוי במידה ואין אפשרות לביצוע החניה בתחום המגרש תבוצע החניה בחניון ציבורי באמצעות קרן חניה.

6.4 נגישות

סעיף נגישות: 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.

6.5 תנאים להיתר

- מיצוי הליכים משפטיים כנגד הבנייה הלא חוקית
- אישור מחלקת תנועה
- מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
| לי"ר | | |

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-------|--|------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| | | | 557196995 | קנדל ישראל ואחרים | מגיש התוכנית |
| | | | 557196995 | קנדל ישראל ואחרים | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| | <p>מכון קרני ברכה שור בע"מ</p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p>מיון</p> <p>010</p> <p>ערן אדריכלים בע"מ טשרניחובסקי 24, כפר-סבא סל': 7421472, 09-7422450</p> | | 557196995 | קנדל ישראל | בעלי עניין בקרקע |
| | | 050197284 | שור ברכה - מכון קרני | | |
| | | 068250190 | ליברמן ניקו | | |
| | | 026042358 | רויטמן אלכסנדר | | |
| | | 071839765 | פרחניק שמעון | | |
| | | 052376373 | פרחניק רבקה | | |
| | | 004224457 | פיק אסתר | | |
| | | ערן הנה | ח"פ 512730532 | ערן אדריכלים בע"מ | |
| | | | 306004045 | נדין לומלסקי | עורך התכנית |