

202236

משרד התכנון והבניה : 405-0093211 - שם התכנית: רח' רוטשילד 7 כפר סבא

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

14.05.2014

הוראות התכנית

נתקבל

תיק מס'

תכנית מס' 405-0093211

עליוית כפר-סבא
אגף הנדסה
מח' תכנון

רח' רוטשילד 7 כפר סבא

06-04-2014

נתקבל

מרכז

מחוז

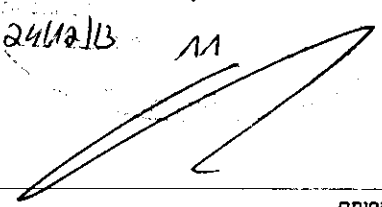
מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

<p>4050093211</p> <p>24/05/14</p> 	
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו נועדה לקבוע קוי בנין קדמי (למזרח) ואחורי (למערב) להוספת מרפסות בבית משותף בן 9 דירות ברח' רוטשילד 7 כפר סבא

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח' רוטשילד 7 כפר סבא
		מספר התכנית	405-0093211
1.2	שטח התכנית		767 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא

קואורדינאטה X 191384

קואורדינאטה Y 675297

1.5.2 תיאור מקום הבנין נמצא בחלקו הדרומי של כפר סבא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	רוטשילד	כפר סבא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6426	מוסדר	חלק	138	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1	שינוי		1636		18/06/1970
כס/1/1 גג	כפיפות		3347		17/06/1986

תכנית מס': 405-0093211 - שם התכנית: רח' רוטשילד 7 כפר סבא

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/03/1990	2362	3755		כפיפות	כס/ 1 / 1 / מ ✓
21/10/1982		2858		כפיפות	כס/ 3 / 41 ✓
24/10/1996		4451		כפיפות ✓	כס/ מק/ 1 / 1 / ג/ג ✓
09/01/1997		4475		כפיפות ✓	כס/ מק/ 1 / 1 / מ/ ב ✓

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פגי גרייזס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פגי גרייזס			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מנחה	1:100	1	17/04/2013	לומלסקי נדין		13/03/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		17/04/2013	גרייזס פגי		10/02/2014		לא

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 עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
נציג ועד בית רוטשילד 7 כ"ס	נחמיה פרי			כפר סבא	רוטשילד	7	09-7656374		hemyperry@gmail.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
נחמיה פרי			כפר סבא	רוטשילד	7	09-7656374		hemyperry@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעל אברהם			כפר סבא	רוטשילד	7	09-7663487		hemyperry@gmail.com
בעלים	רון אברהם			כפר סבא	רוטשילד	7	09-7663487		hemyperry@gmail.com
בעלים	אסתר ברעם			כפר סבא	רוטשילד	7	09-7671539		hemyperry@gmail.com
בעלים	אלי הס			כפר סבא	רוטשילד	7	09-7658281		hemyperry@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
hemyperry@gmail.com		09-7658281	7	רוטשילד	כפר סבא			מאיה הס	בעלים
hemyperry@gmail.com		09-7658077	7	רוטשילד	כפר סבא			אורלי וינר	בעלים
hemyperry@gmail.com		09-7658077	7	רוטשילד	כפר סבא			צבי וינר	בעלים
hemyperry@gmail.com		09-7433346	27	שברץ	רעננה			לאה מנוס	בעלים
hemyperry@gmail.com		09-7433346	27	שברץ	רעננה			חיים מנוס מנוסטרסקי	בעלים
hemyperry@gmail.com		052-8530130	7	רוטשילד	כפר סבא			משה מצפי	בעלים
hemyperry@gmail.com		077-7650564	14	הגליל	כפר סבא			אסתר סמבול	בעלים
hemyperry@gmail.com		077-7650564	14	הגליל	כפר סבא			סיני סמבול	בעלים
hemyperry@gmail.com		09-7656374	7	רוטשילד	כפר סבא			נחמיה פרי	בעלים
hemyperry@gmail.com		09-7656374	7	רוטשילד	כפר סבא			עירית פרי	בעלים
hemyperry@gmail.com		054-5717775	7	רוטשילד	כפר סבא			עמית שטיינפלד	בעלים

תכנית מס': 405-0093211 - שם התכנית: רח' רוטשילד 7 כפר סבא

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	פגי גרייזס			כפר סבא	ויצמן	130	09-7669303		peggygr@gmail.com
אדריכל	אדריכל	נדין לומלסקי	45909		כפר סבא	ויצמן	130	09-7665362	09-7665362	lumel@netvision.net.il
מודד	מודד	זיאד קאדען	562			(1)		04-6381367	04-6382419	newara@012.net.il

(1) כתובת: גית המשולש ת.ד. 864 מיקוד 30091.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

יצירת מסגרת תכנונית (קביעת קוי בנין קדמי ואחורי) לצורך הוספת מרפסות פתוחות בבית מגורים קיים ברח' רוטשילד 7 כפר סבא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- * קביעת קו בנין קדמי (מזרח) 1.9 מ' למרפסות
- * קביעת קו בנין אחורי (מערב) 2.4 מ' למרפסות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		767				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9		9		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	932.63		932.63		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	57	7.43
מגורים ג'	570	74.32
שטח ציבורי פתוח	140	18.25
סה"כ	767	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	57	7.41
מגורים ג'	520.02	67.58
שטח ציבורי פתוח	192.51	25.02
סה"כ	769.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
4.2 שטח ציבורי פתוח	
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2
4.3 דרך מאושרת	
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							שטחי סה"כ בניה	מעל הכניסה הקובעת				
								מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי			
										57	3	דרך מאושרת
(4) 1.9				(2)	9		(1)			570	1	מגורים ג'
										140	2	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי הבנין (עיקרי ושירות), אחוזי בניה כוללים, צפיפות (יח"ד לדונם), גובה המבנה וקוי בנין עפ"י היתר מס' 10232 מיום 15.07.1980.
- (2) 4 + גג.
- (3) קו בנין אחורי - מערב - למרפסות.
- (4) קו בנין קידמי - מזרח - למרפסות.

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>א. הקמת המעטפת הכוללת של המרפסות לכל הבניין.</p> <p>ב. חומרי הגמר של התוספת יהיו תואמים ככל האפשר למבנה הקיים ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>ג. 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:</p> <p>ד. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות עריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ה. 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).</p>	
כתב שיפוי	6.2
<p>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 ו/או יוזמי התכנית.</p>	
היטל השבחה	6.3
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.4
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965</p>	


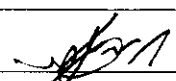
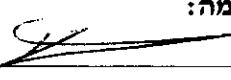
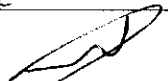
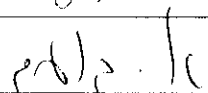
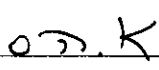
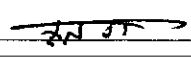
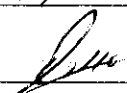
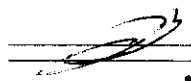
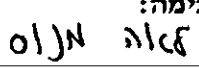
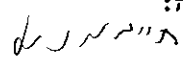
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נחמיה פרי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 18.3.14 חתימה: 
יזם	שם: נחמיה פרי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 18.3.14 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: יעל אברהם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 20.3.14 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: רונן אברהם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 20.3.14 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: אסתר ברעם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 18.3.2014 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: אליהו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 18.3.14 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: מאיה הס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 18.3.14 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: אורלי וינר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 22/5/14 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: צבי וינר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 24/5/14 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: לאה מנוס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 18.3.14 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: חיים מנוס מנוסטרסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 18.3.14 חתימה: 

שם: משה מצפי	סוג: בעלים	תאריך: 20/3/14	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה: מ3ב אגן (חתימה)	
שם: אסתר סמבול	סוג: בעלים	תאריך: 21.3.14	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה: סמבול	
שם: סיני סמבול	סוג: בעלים	תאריך: 21.3.14	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה: [Signature]	
שם: נחמיה פרי	סוג: בעלים	תאריך: 18.3.14	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה: [Signature]	
שם: עירית פרי	סוג: בעלים	תאריך: 18.3.14	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה: [Signature]	
שם: עמית שטיינפלד	סוג: בעלים	תאריך: 18.3.14	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה: [Signature]	
שם: פגי גריזס	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה: [Signature]	