

405-0139972

עיריית כפר-סבא אגף הנדסה מח' תכנון	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
07-09-2014	הוראות התכנית
נתקבל	תכנית מס' 405-0139972

כס/מק/37/3/ב/10 - מגרש למגורים - רחוב הרצל 45 כפר-סבא

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 19. 10. 2014
 נתקבל
 תיק מס'

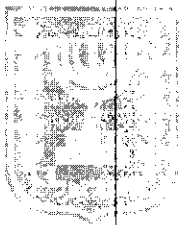
מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי כפר סבא
 סוג תכנית
 תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית כפר-סבא
 4050139972
 תכנית מקומית החליטה לאשר את התכנית
 9/2/14 002
 יו"ר הוועדה

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מבקשת להתאים את צפיפות הדיור לגודל המגרש ולמיקומו ע"י קביעת מספר יחידות דיור, תוספת קומה, שינוי בקווי הבנין והוספת ההקלות המותרות באחוזי הבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כס/מק/37/3/ב/10 - מגרש למגורים - רחוב הרצל 45 כפר-סבא



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 405-0139972

1.2 שטח התכנית 0.856 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 191735

קואורדינאטה Y 675594

1.5.2 תיאור מקום בצפון: חלקה 169- מגורים.

בדרום: חלקה 451- מגורים.

במזרח: חלקה 14- רחוב הרצל.

במערב: חלקה 396- שצ"פ.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	הרצל	45	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6439	מוסדר	חלק	170	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כס/37/3/ב	1001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/10/1996		4451		כפיפות	כס/ מק/ 1 /1 /ג/ג
12/01/1997		4477		כפיפות	כס/ מק/ 1 /1 /ד/ג
09/01/1997		4475		כפיפות	כס/ מק/ 1 /1 /מ/ב
17/06/1986		3347		כפיפות	כס/ 1 /1 /ג
08/07/1993	3548	4127		כפיפות	כס/ 1 /1 /ג/א
26/12/1996	1071	4471		כפיפות	כס/ 1 /1 /ג
29/03/1990	2362	3755		כפיפות	כס/ 1 /1 /מ
31/03/1986		3317		שינוי	כס/ 3 /37 /ב

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				הנה ערן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		הנה ערן			תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 250	1	09/03/2014	הנה ערן		30/03/2014	נספח בינוי מנחה	לא
הוראות פיתוח	מנחה	1: 200	1	06/03/2014	נתי אפפל		17/03/2014	נספח תנועה ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/04/2013	הנה ערן		24/04/2014	המסמך המצורף עפ"י תוכנית כס / 3 / 37 / ב' . עורך התוכנית: מחלקת התכנון הועדה המקומית כפר-סבא.	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
			נוה מרום חברה קבלנית לבניין בע"מ	כפר סבא	ויצמן	182	09-7673737	09-7671752	achel@neve marom.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		נוה מרום חברה קבלנית לבניין בע"מ	כפר סבא	ויצמן	182	09-7673737	09-7671752	achel@nevemarom. co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אסף סוסנובסקי			תל אביב- יפו	מרידור יעקב	10	054-4300285		assaf.sosnovsky@g mail.com
בעלים	יהושע סוסנובסקי			כפר סבא	הבנים	17	054-4300284		or20@bezeqint.net
בעלים	מלכה שימעוני			אשקלון	הנשיא	24	050-6309225		omri2000@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	הנה ערן	25326	ערן אדריכלים בע"מ	כפר סבא	טשרניחובס קי	24	09-7422450	09-7450235	henaeran@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	גיוסי עבד אלמונעם	926		גילגוליה	(1)		03-9396510	03-9396510	abed1969@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נתי אפפל	23085	נ.א. אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	התע"ש	24	09-7664003	09-7664005	a-arc@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ תחבורה	מיכאל שניידר		נ.א. אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	התע"ש	24	09-7664003	09-7664005	a-arc@netvision.net.il

(1) כתובת : רחוב 158/9.

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

קביעת כמות יחידות דיור בתוכנית.
תוספת קומה אחת.
שינוי בקווי בנין.
שינוי בקווי בנין למרפסות ומסתורי כביסה.
תוספת זכויות המותרות עפ"י סעיף 62 א (א) 4, 8 ו-9.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מספר יחידות דיור מ- 7 ל- 9 יחידות דיור.
תוספת קומה, במקום ע+3+ג (4 קומות וחללי גג מעל קומת עמודים) יהיה מ+ק+3+ג (5 קומות וחללי גג מעל קומת מסד).
תוספת 6% בזכויות הבניה בגין שיפור הדיור.
תוספת 2.5% בזכויות הבניה בגין תוספת קומה.
שינוי בקו בנין צידי צפוני מ- 7.30 מ' ל- 4.50 מ'.
שינוי בקו בנין אחורי מ- 6.00 מ' ל- 5.20 מ'.
קו בנין קדמי למרפסות יהיה 4.30 מ'.
קו בנין אחורי למרפסות יהיה 3.00 מ'.
קו בנין צידי צפוני למסתורי כביסה ומרפסות יהיה 3.7 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.856



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9		+2	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	872.7		+52.7	820	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

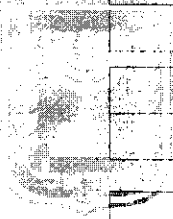
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1002
מגורים ג'	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	1001



3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	235.98	27.47
מגורים ג'	623.2	72.53
סה"כ	859.18	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי דירות גן : עפ"י כס/1/1/דג. חללי גג : עפ"י כס/1/1/גג על תיקוניה. מרפסות : עפ"י תקנות התכנון והבנייה ועפ"י קווי הבנין למרפסות. חומרי גמר : הבנין יבנה בחומרי גמר עמידים כגון : אבן נסורה, קרמיקה, זכוכית ועפ"י החלטת מהנדס העיר.
ב	מקלטים ממ"דים : עפ"י תקנות התכנון והבנייה והג"א.
ג	חניה החניה למגורים תתוכנן בקומת המסד עפ"י נספח תנועה ופיתוח.
ד	פיתוח סביבתי תוכן תוכנית פיתוח כתנאי לקבלת היתר עפ"י תוכנית הפיתוח הכללית של המתחם.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
	שימושים והוראות עפ"י תוכניות תקפות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4) 7	(3) 5.2	(2) 4.5	0	מעל הכניסה הקובעת 5	14.52	9	550	(1) 872.7	620	1001	מגורים ג'

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) א. לזכויות אלו תתוספנה זכויות בניה בקומת חללי גג המוקנות בתכנית כס/1/1/גג על תיקוניה. ב. בנוסף לזכויות אלו תשמרנה זכויות החקלות הכמותיות שטרם נוצלו, לעת הוצאת היתר הבניה..
- (2) קו בנין צידי שמאלי (צפוני) למסתורי כביסה ומרפסות יהיה 3.7 מ'..
- (3) קו בנין אחורי למרפסות יהיה 3.0 מ'..
- (4) קו בנין קדמי למרפסות יהיה 4.3 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מ- 2.0 חניה ל- 1 יחידת דיור.
6.2	ניהול מי נגר	מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארת תכנית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע או באמצעות שימוש באמצעים טכנולוגיים ורנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשיית נגר, כגון: מתקני החדרה מקומיים או מניעת רצף שטחים אטומים וכד'- באישור מהנדס העיר ועפ"י תמ"א 4/ב/34.
6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס	תנאי למתן טופס 4 יהיה פינוי השטחים הציבוריים בתחום התכנית מכל מבנה.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	<p>6.3.1 הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>6.3.2 עמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות. מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה במפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבנין באמצעות רמפה, מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.</p> <p>6.3.3 תנאי למתן היתר בניה, העתקת מתקנים בחזית המגרש ע"י בעל ההיתר ועל חשבונות בתיאום מול הגורמים המוסכמים.</p> <p>6.3.4 תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור פקיד היערות בהתאם לתיקון מס' 89 לחוק בנושא שמירה על עצים.</p> <p>6.3.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי השב"צ ע"ח הבעלים ורישומו ע"ש העירייה.</p> <p>6.3.6 תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור פקיד היערות בהתאם לתיקון מס' 89 לחוק בנושא שמירה על עצים. א. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום עפ"י מפרט טכני מפורט. ב. בכפוף לקיום ערך חליפי. ג. בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות.</p> <p>6.3.7 תנאי למתן היתר בניה, בניה ירוקה - אישור מכון התקנים על התאמת התכנון לתנאי התקן לבניה ירוקה לשלב היתר הבניה. כל היתרי הבניה במגרשי המגורים בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תו תקן 52581 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה. תנאי למתן אכלוס: אישור מכון התקנים על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות תו תקן. הנחיות מצורטות בעניין טיפול בנושא רעש, אבק, ניהול אתר הבניה יהיה ע"י יועץ סביבתי מטעם יום התכנית ובאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p>
6.5	מבנים קיימים סימון בתשריט: מבנה להריסה	כל המבנים הקיימים בתחום המגרש, ביום אישור התכנית, מיועדים להריסה.
6.6	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו עם שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.	

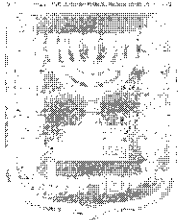


7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

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

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהא 10 שנים מיום אישור.



דפן

8. חתימות

תאריך: 1.9.14	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה: נוה מרום חבר קבלת בנין ב"מ		שם ומספר תאגיד: נוה מרום חברה קבלנית לבניין בע"מ 510759574	
תאריך: 1.9.14	סוג:	שם:	יזם
חתימה: נוה מרום חבר קבלת בנין ב"מ		שם ומספר תאגיד: נוה מרום חברה קבלנית לבניין בע"מ 510759574	
תאריך: 4.9.14	סוג: בעלים	שם: אסף סוסנובסקי	בעל עניין בקרקע
חתימה: אסף סוסנובסקי riel Grinshpan אב"מ 23364		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 03.09.14	סוג: בעלים	שם: יהושע סוסנובסקי	בעל עניין בקרקע
חתימה: יהושע סוסנובסקי		שם ומספר תאגיד: 50686452	
תאריך: 4.9.14	סוג: בעלים	שם: מלכה שימעוני	בעל עניין בקרקע
חתימה: מלכה שימעוני riel Grinshpan אב"מ 23366		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 1.9.14	סוג: עורך ראשי	שם: הנה ערן	עורך התכנית
חתימה: ערן אדריכלים בע"מ חתימת אדריכלים בע"מ, כפר-סבא סל' 7422450, 7422452 09-7422450		שם ומספר תאגיד: ערן אדריכלים בע"מ	

