

405-0145722

תכנית מס': 405-0145722 - שם התכנית: כס/מק/14/62 - שינוי קוי בנין רח' שמחה אסף 4

משרד הפיקוח התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוראות התכנית

11-01-2015

עבודת פיקוח  
אגף תכנון  
מח' תכנון

נתקבל

תיק מס'

תכנית מס' 405-0145722

10-12-2014

נתקבל

כס/מק/14/62 - שינוי קוי בנין רח' שמחה אסף 4

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית כפר-סבא

אישור תכנית מס' 405-0145722

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיבת מס' 002 ביום 9/2/14

3/12

ח' התע"ק

## דברי הסבר לתכנית

המבנה הקיים כולל 4 יחידות דיור: 2 יח"ד בקומת קרקע ו-2 יח"ד בקומה א'.  
בבעלות היזם 2 יח"ד באגף המזרחי של הבניין - האחת בקומת קרקע והשנייה בקומה א'.  
תוכנית זו משנה קווי בניין צדדי וקדמי עבור 2 יח"ד אלו בלבד. אין שינוי לגבי 2 היחידות באגף המערבי של הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כס/מק/14/62 - שינוי קוי בנין רח' שמחה אסף 4
		מספר התכנית	405-0145722
1.2	שטח התכנית		0.75 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית
		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	192532
	קואורדינאטה Y	676482

**1.5.2 תיאור מקום**

**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	הרב אסף שמחה	4	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6433	מוסדר	חלק	299	

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/10/1996		4451		כפיפות	כס/ מק/ 1/ 1/ גג/ ג ✓
24/10/1996		4451		כפיפות	כס/ מק/ 62/ 10 ✓
11/06/2002	2677	5083		שינוי	כס/ מק/ 62/ 11 ✓
18/06/1970		1636		שינוי	כס/ 1/ 1 ✓
28/06/1979		2547		כפיפות	כס/ 1/ 1/ ד ✓
29/03/1990	2362	3755		כפיפות	כס/ 1/ 1/ מ ✓
12/06/2001	2948	4993		כפיפות	כס/ 1/ 1/ 1/ מ/ ג ✓
20/05/1954	994	349		כפיפות	כס/ 62 ✓

**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				זאב ריווקין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		זאב ריווקין			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	02/11/2014	זאב ריווקין		31/10/2014		לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	09/04/2014	זאב ריווקין		09/04/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	02/11/2014	זאב ריווקין		31/10/2014		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
	יעקב נגר			כפר סבא	הרב אסף שמחה	4	09-7650755	09-7650755	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יעקב נגר			כפר סבא	הרב אסף שמחה	4	09-7650755	09-7650755	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208422	02-6208427	
חוכר	אורה נדרה נגר			כפר סבא	הרב אסף שמחה	4	09-7650755	09-7650755	
חוכר	יעקב נגר			כפר סבא	הרב אסף שמחה	4	09-7650755	09-7650755	
חוכר	מטילדה עטיה			כפר סבא	הרב אסף שמחה	4	09-7650755	09-7650755	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	זאב ריווקין	119511		כפר סבא	הראשונים	19	09-7657026	077-4661880	zeevrikin@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסראה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: טייבה במשולש 40400.



## 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

1. שינוי קווי בנין.
2. תוספת זכויות בניה ליחידות דיור בצד מזרח בסמכות הועדה המקומית.
3. הגדלת תכסית קרקע ליחידות דיור בצד מזרח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין צדדי (מזרח) מ-3.0 מ' ל-1.9 כפי שמסומן בתשריט.
2. שינוי קו בנין קידמי (בחצי מהמבנה המזרחי) מ-4.5 מ' ל-1.6 עפ"י מצב קיים ברחוב כפי שמסומן בתשריט.
3. הגדלת זכויות בניה (6% - חלק יחסי לבעלים מצד מזרח) - ב-2 היחידות ב-ק.ק. וב-ק.א. בצד מזרח.
4. הגדלת תכסית קרקע מ-35% ל-46% ביחידות ב-ק.ק. וב-ק.א. בצד מזרח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.75			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	486.5	+20.85	507.35	עפ"י תביע כס/1/1/ד מותר 4 יח"ד - 70% שטח עיקרי. תוכנת זו מגדילה זכויות בניה אך ורק ל-2 יח"ד שבבעלותו של היזם בצד המזרחי של הבניין.

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	2
מגורים א'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	55	7.33
מגורים ב'	695	92.67
סה"כ	750	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55	7.33
מגורים א'	695.31	92.67
סה"כ	750.31	100

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	שימושים
	על פי תכניות תקפות
4.1.2	הוראות
<b>4.2 דרך מאושרת</b>	
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
													2			דרך מאושרת	
6	3	(6)	1	2	8.5	4	(5) 46	93	(4) 639.54	(3) 253.67		(2) 132	(1) 507.54	695	1	מגורים א'	מגורים א'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	2		דרך מאושרת
1.6	1	מגורים א'	מגורים א'

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

**הערה ברמת הטבלה:**

זכויות בנייה וקווי בנין שונו אך ורק עבור 2 הדירות שבבעלות יום התוכנית בצד מזרח של הבניין יחידה אחת בקומת הקרקע ויחידה אחת בקומה א'. זכויות הבנייה וקווי הבניין עבור 2 היחידות בצד מערב של הבניין ללא שינוי.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) 132.15 מ"ר לכל יחיד ב-ק.ק. וב-ק.א. בצד המזרחי של הבניין.

121.62 מ"ר לכל יחיד ב-ק.ק. וב-ק.א. בצד המערבי של הבניין (ללא שינוי).

(2) 12.00 מ"ר ממייד + 6.00 מ"ר מחסן + 15 מ"ר חניה. סה"כ 33 מ"ר לכל יחיד..

(3) מרתף בקונטור דירה בקומת הקרקע - עפ"י תוכנית כס/1/מ/ג: יחיד ב-ק.ק. בצד מזרח - 132.05 מ"ר, יחיד ב-ק.ק. בצד מערב - 121.62 מ"ר (ללא שינוי)..

(4) תוספת 6% מתייחסת ל-2 הדירות של היזם בצד המזרחי של הבנין בקומת קרקע ובקומה א'.

אין שינוי ב-2 הדירות בצד המערבי של הבנין בקומת קרקע ובקומה א'.

(5) תכסית קרקע ליחיד ב-ק.ק. בצד מזרח - 23.75%, תכסית קרקע ליחיד ב-ק.ק. בצד מערב - 22.25% (ללא שינוי)..

(6) 1.9 - 2.7 - 3.0 כמסומן בתשריט..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי הבניין המבוקשים הינם למבנה הקיים בלבד. במידה והמבנה ייהרס ויבנה מחדש קווי הבניין יחזרו לקווי הבניין המקוריים.
<b>6.2</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ת' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	חומרי הגמר של התוספת יהיו תואמים ככל האפשר למבנה הקיים ובאישור אדריכל העיר.
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
<b>6.5</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	יעקב נגר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	יעקב נגר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 0	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	אורה נדרה נגר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	יעקב נגר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	מטילדה עטיה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם:	זאב ריווקין	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

זאב ריווקין  
מנהל מקרקעי ישראל  
מס' רשיון 119511

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תוכנית מספר: 405-0145722-0145722405 - כס/מק/14/62 - שינוי קוי בנין רח' שמחה אסף 4 כפר סבא שם התוכנית: רח' שמחה אסף 4 כפר סבא

עורך התוכנית: זאב ריווקין תאריך: 09/04/2014

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צמיפות (יה"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי שמאלי	צדדי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שרות
6.0	3.0	3.0	4.5	1	2	8.5	35	-	4	70		שרות	עיקרי	132	486.48	695	מגורים ב'

\* 12.00 מ"ר ממ"ד + 6.00 מ"ר מתסן + 15 מ"ר חניה. סה"כ 33 מ"ר לכל יח"ד.

09.04.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 1