

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

12-07-2015

נתקבל

תיק מס'

תכנית מס' 405-0187310

הוראות התכנית

עיריית כפר-סבא
אגף הנדסה
מח' תכנון

25-06-2015

נתקבל

כס/מק/1/60/ח, בנין מגורים ברחוב יאיר רוזנבלום 10,12

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית כפר-סבא

אישור תכנית מס' 405-0187310
ועדה הנקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 313. כיום 14.06.15

י"ר הנעדר

דברי הסבר לתכנית

את התכנית יזמה עיריית כפר סבא בשיתוף החברה הכלכלית כדי לתת מענה לדיור לזוגות צעירים תושבי העיר. התכנית מגדילה את יח"ד מ- 34 יח"ד ל- 43 יח"ד, ללא כל שינוי בזכויות הבניה או פגיעה באיכות הבניין ודירותיו

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כס/מק/1/60/ח, בנין מגורים ברחוב יאיר רוזנבלום 10,12

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 405-0187310

1.2 שטח התכנית 2.978 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 מקומית להפקיד את התכנית

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 190150

קואורדינאטה Y 677300

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות יאיר רוזנבלום 10,12 ורחוב אהוד מנור 25

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות

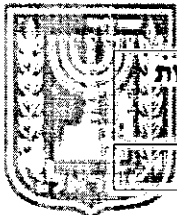
נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|---------------|---------|
| | 12 | רוזנבלום יאיר | כפר סבא |

שכונה שכונה ירוקה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6430 | מוסדר | חלק | | 244 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

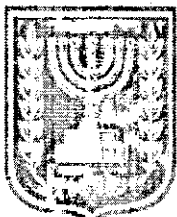
לא רלוונטי

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 18/06/1970 | | 1636 | | שינוי | ✓ כס/1/1 |
| 17/06/1986 | | 3347 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/גג. הוראות תכנית כס/1/1/גג תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ✓ כס/1/1/גג |
| 08/07/1993 | 3548 | 4127 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/גג/א. הוראות תכנית כס/1/1/גג/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ✓ כס/1/1/גג/א |
| 29/03/1990 | 2362 | 3755 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/מ ממשיכות לחול. | כפיפות | ✓ כס/1/1/מ |
| 20/08/2006 | 4671 | 5567 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/60/א ממשיכות לחול. | שינוי | ✓ כס/1/60/א |
| 24/10/1996 | | 4451 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/מק/1/גג/א ממשיכות לחול. | שינוי | ✓ כס/מק/1/1/גג/א |
| 12/01/1997 | | 4477 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/דג. הוראות תכנית כס/מק/1/1/דג תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ✓ כס/מק/1/1/דג |
| 09/01/1997 | | 4475 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/מ/ב. הוראות תכנית כס/מק/1/1/מ/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ✓ כס/מק/1/1/מ/ב |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------------------|------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אברהם ליואי | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | | | אברהם ליואי | | | תשריט מצב מוצע גליון: 1 | לא |
| זכויות בניה מאושרות | רקע | | 1 | 08/06/2015 | אברהם ליואי | | 08/06/2015 | טבלת זכויות מצב מאושר | כן |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | 1 | 08/06/2015 | אברהם ליואי | | 08/06/2015 | נספח בינוי מנחה | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 250 | 1 | 31/07/2014 | שגית קורן | | 08/06/2015 | נספח תנועה ופיתוח | לא |
| מצב מאושר | מנחה | 1: 500 | | 02/06/2015 | ברני גטניו | | 08/06/2015 | גליון: 1 | 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 | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------|---------|-------|-----|------------|------------|-------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | כפר-סבא | כפר סבא | ויצמן | 137 | 09-7649166 | 09-7646421 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|----------------------|---------|-------|-----|------------|------------|-------|
| חברה כלכלית | חברה כלכלית | | החברה הכלכלית כ"ס | כפר סבא | התע"ש | 11 | 09-7674615 | 09-7674616 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|----|---------------|----------|---------|-------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות רשות מקומית | | | כפר-סבא | כפר סבא | ויצמן | 137 | 09-7649166 | 09-7646421 | |

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 | אברהם ליואי | 88675 | ליואי דבוריינסקי אדריכלים | רעננה | חמלאכה | 14 | 09-7744472 | 09-7746728 | yaniv@ld-architects.com |
| מהנדסת תנועה | יועץ תחבורה | סיגלית ברוקמן | 88110 | דגש הנדסה | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7554444 | 03-7554433 | sigalit@dgsh.co.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------------------|-----------|------------|---------------|--|---------|----------|-----|------------|-------------|---------------------------|
| מודד מוסמך | מודד | ברני גטניו | 570 | גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ | בני ברק | הירקון | 67 | 03-7541000 | 03-7516356 | |
| אדריכלית נוף ומעצבת ערים | יועץ נופי | שגית קורן | 109304 | שגית קורן | כפר סבא | דיין משה | 42 | 09-7666017 | 077-4509700 | sagit.koren@ gmail.com |

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

תוספת יחידות ושינוי בבינוי על מנת לתת מענה לדיור בר השגה לזוגות צעירים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות לפי סי' 62א (א) (8) לחוק התכנון והבניה. מ- 34 יח"ד ל- 43 יח"ד.
2. קביעת קו בניין למרפסות לפי סעיף 62א(א)(4). קו בניין צידי למרפסות מ-8 מ' ל-5 מ' כמסומן בתשריט.
3. תוספת קומה למבנה הדרומי והצפוני לפי סעיף 62א(א)9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | | | | 2.978 |
|------------------|-----|------------|-------------------|-------|-------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | סה"כ מוצע בתוכנית | | הערות |
| | | | מפורט | מתארי | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 3,700 | 3,700 | | |

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 |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

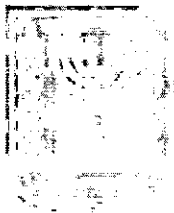
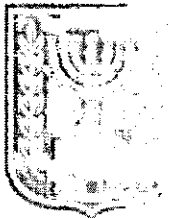
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים ג' | 2,798 | 100 |
| סה"כ | 2,798 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 2,806.33 | 100 |
| סה"כ | 2,806.33 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

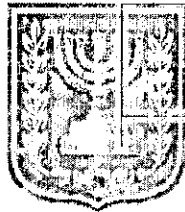
| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | השימושים המותרים ביעד זה: א. מגורים ב. מחסנים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | פיתוח סביבתי תוכן תכנית תכנית פיתוח כתנאי לקבלת היתר עפ"י תכנית הפיתוח של המתחם |
| ב | חניה 2 חניות ליח"ד |
| ג | עיצוב אדריכלי חומרי הגמר יהיו עפ"י הנחיות התכנית כס/1/60/א ובאישור מהנדס הוועדה |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|--------------------------|---------------------|-------------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|------|----------------------|------|-----------------------|-----------|-----------|------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | שטח בניה | סה"כ | עיקרי | שרות | | | | |
| צידני- שמאלי (6) 8 | צידני- ימני 5 | מתחת לכניסה הקובעת 1 | מעל הכניסה הקובעת (5) | 35 | 15.3 | 43 | (4) | (3) | (2) | (1) 3700 | 2798 | 1 | מגורים ג' | מגורים ג' | |

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



| שטח יח"ד (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-------------------|------------------|-------|---------|-----------|-----------|
| | קדמי | אחורי | | | |
| | 5 | 15 | 1 | מגורים ג' | 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) לזכויות אלה תתווספנה זכויות בניה בקומת חללי גג המוקנות בתכנית כס/1/1/גג על תיקוניה..
- (2) 25% משטח עיקרי+ שטחי שירות בקומת קרקע עפ"י תב"ע כס/60/1.א.
- (3) עפ"י תב"ע כס/60/1.א ותב"ע כס/1/1/מ על תיקוניה.
- (4) עפ"י תב"ע כס/60/1.א.
- (5) ק+6+גג+ע.גג.
- (6) קו בניין דרומי למרפסות 5 מ' כמסומן בתשריט.

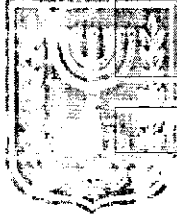


| | |
|----------------------------------|--|
| 6. הוראות נוספות | |
| 6.1 חניה | |
| | החניה תהיה בתחום המגרש. 2 חניות ליחיד. |
| 6.2 פיתוח סביבתי | |
| | שטחי גינון ופיתוח השטח יהיו עפ"י תכנית כס/60/1/א |
| 6.3 תנאים למתן היתרי בניה | |
| | עמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות |
| 6.4 תנאים למתן היתרי 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 מפורטות בעניין טיפול בנושא רעש, אבק, ניהול אתר הבניה יהיה ע"י יועץ סביבתי מטעם יזם התכנית ובאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה |
| 6.5 תנאים למתן היתרי בניה | |
| | הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה |
| 6.6 היטל השבחה | |
| | הוועדה המקומית תטל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. |



7. ביצוע התכנית

| | |
|-------------------------|--|
| 7.1 שלבי ביצוע | |
| 7.2 מימוש התכנית | |
| | זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה |



3. חתימות

| | | | |
|-----------------|--|----------------------------|------------------|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: כפר-סבא 500269006 | סוג: ועדה מקומית | תאריך: חתימה: |
| | <p>אנושרת גני גונן מנכ"לית עיריית כפר-סבא</p> | | |
| יזם | שם ומספר תאגיד: החברה הכלכלית כ"ס 511638462 | סוג: חברה כלכלית | תאריך: חתימה: |
| | <p>החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ ח.פ. 511638462</p> | | |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: כפר-סבא 500269006 | סוג: בבעלות רשות מקומית | תאריך: חתימה: |
| | <p>אנושרת גני גונן מנכ"לית עיריית כפר-סבא</p> | | |
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: ליואי דבוריינסקי אדריכלים | סוג: עורך ראשי | תאריך: חתימה: |
| | <p>אברהם ליואי</p> | | |

~~ליואי דבוריינסקי אדריכלים~~
המלאכה 14 ת.ד. 2473 רעננה
טל: 09-7744472