

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

422913

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0196600

מחוז מרכז
 19-10-2015
 נתקבל
 תיק מס'

מגרש למגורים הרעות 3 כפר סבא

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי כפר סבא
 סוג תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 405-0196600
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19/10/15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הו"ר המ...
 (Signature)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
 בישיבת משנה מס' 3 מיום 25.12.14
 החליטה: להמליץ לפני הועדה המחוזית
 (Signature)
 מנהל הועדה המקומית לתכנון ובניה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף 3 קומות, 20 יחידות דיור וזכויות בנייה לבניין המזרחי (הרעות 3) מתוך שניים במגרש, על מנת לאפשר שני בניינים בגובה של ק+6+ג מעל שתי קומות מרתף. בבניין המזרחי יהיו בסה"כ 30 יחידות דיור בדומה לבניין המערבי (הרעות 1) המאושר בהיתר בנייה מס' 20120087. היתר הבנייה כולל את 2 קומות המרתף ותכניות פיתוח וחנייה מאושרות. תמהיל הדירות בשני הבניינים יהיה:

14 יחידות דיור 3 חדרים
6 יחידות דיור 3.5 חדרים
20 יחידות דיור 4 חדרים
16 יחידות דיור 5 חדרים
4 יחידות דיור 6 חדרים
סה"כ: 60 יחידות דיור.

הבניין המערבי מאושר על פי החלטת ועדת ערר והיתר בנייה מספר 20120087 על פי תמהיל הדירות המבוקש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש למגורים הרעות 3 כפר סבא
		מספר התכנית	405-0196600
1.2	שטח התכנית		3.045 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

192800 קואורדינאטה X

675050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	הרעות	כפר סבא

ראשונים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6435	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
18/06/1970		1636	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1. הוראות תכנית כס/ 1 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 /1 ✓
26/12/1996	1071	4471	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1 /1 גז. הוראות תכנית כס/ 1 /1 גז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 /1 /1 גז ✓
29/03/1990	2362	3755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1 /1 מ. הוראות תכנית כס/ 1 /1 מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 /1 /1 מ ✓
24/10/1996		4451	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /1 גג. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /1 גג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ מק/ 1 /1 /1 גג ✓
12/01/1997		4477	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /1 דג. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /1 דג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ מק/ 1 /1 /1 דג ✓
09/01/1997		4475	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /1 מ. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /1 מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ מק/ 1 /1 /1 מ ✓
24/03/2003	1901	5169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ מק/ ב/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	כס/ מק/ ב/ 4 /ד ✓

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/ מק/ ב/ 4 /ט	שינוי	תכנית זו משנה את מספר יחידות הדיור, שטח עיקרי ושטחי שירות, מספר הקומות בבניין המזרחי ותמהיל הדירות. כל יתר הוראות תכנית כס/ מק/ ב/ 4/ט ונספחיה ממשיכות לחול.	6406	3608	30/04/2012
כס/ במ/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ במ/ 4 ממשיכות לחול.	4349	404	16/11/1995

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: 500			הנה ערן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	07/04/2014	הנה ערן		10/08/2015	נספח בינוי קני"מ 1: 250 מחייב לענין גובה המבנה מספר יחידות הדיור ומספר הבניינים.	לא
בינוי	מנחה		1	13/08/2014	הנה ערן		10/08/2015	נספח בנוי סביבתי קני"מ 1: 250 ו-1: 1000	לא
פיתוח סביבתי	רקע			22/12/2011	נתי אפפל		02/01/2014	נספח פיתוח קומת מרתף עליון קני"מ 1: 200 מאושר על פי: כס/מק/ב/4/ט'	לא
פיתוח סביבתי	רקע			22/12/2011	נתי אפפל		02/01/2014	נספח פיתוח קומת קרקע קני"מ 1: 200 מאושר על פי: כס/מק/ב/4/ט'	לא
תנועה	רקע			22/12/2011	סאגי גיאבר		02/01/2014	נספח תנועה מרתף עליון קני"מ 1: 100 מאושר על פי: כס/מק/ב/4/ט'	לא
תנועה	רקע		1	22/12/2011	סאגי גיאבר		02/01/2014	נספח תנועה מרתף תחתון קני"מ 1: 100 מאושר על פי: כס/מק/ב/4/ט'	לא
תנועה	רקע			14/08/2014	סאגי גיאבר		20/08/2014	הצהרת מהנדס תנועה-נספח תנועה של הסביבה הקרובה (חניות ציבוריות)	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה של הסביבה הקרובה (חניות ציבוריות) קני"מ 200:1-חתום למתן תוקף	07/09/2015		סאגיי גיאבר	23/06/2015	1		רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר על פי: כס/מק/ב/4/טי גליון: 1	30/12/2013		הנה ערן	30/12/2013		1:500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	משה אליהו			כפר סבא	החייל (1)	16	09-7669167		elix@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: החייל 16 כ"ס.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה אליהו			כפר סבא	החייל (1)	16	09-7669167		elix@walla.co.il

(1) כתובת: החייל 16 כ"ס.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	משה אליהו			כפר סבא	החייל (1)	16	09-7669167		elix@walla.co.il
בעלים	יורם ידעי			כפר סבא	עמק החולה	3	052-2646433	052-2646433	
בעלים	שמואל מסלטי בנתיכיה			כפר סבא	בקעת הירח	7	057-7266319	057-7266319	
בעלים	מיכאל פרץ			כפר סבא	ששת הימים	11	052-2646433	052-2646433	

(1) כתובת: החייל 16 כ"ס.

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	23526		כפר סבא	טשרניחובס קי	24	09-7422450	09-7459235	henaeran@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	נתי אפפל	23085		כפר סבא	התע"ש	24	09-7664003	09-7664005	na-arc@netvision.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	סאגיי גיאבר	113130		טייבה	(1)		09-7991018	09-7996748	g-handdsd@bezeqint.net
מהנדס אזרחי	מודד	חוסאם מסרואה	894		טייבה	(2)		09-7996748	09-7996748	mhmed@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 53 טייבה המשולש.

(2) כתובת: טייבה, המשולש.

1.9 הגדרות בתכנית

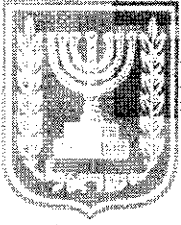
בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דירות גן	דירות בקומת הקרקע על משטח יצוק או על מילוי אדמה על פי כס/1/1/דג
מרתפים	קומות המרתפים בגבולות החלקה, ישמשו לשטחי שירות משותפים, לובאים (לרבות לובי ראשי), חנייה ומחסנים דירתיים על פי כס/1/1/מ.
קומת קרקע	קומה המכילה דירות עם גינה
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח השייך לדיירי הבניין מיועד לגינון, חנייה ושטחי שירות שונים. שטח פרטי פתוח הינו חלק משטח המגרש לצורך חישוב שטחים, אחוזי בנייה וצפיפות על פי סעיף 3 (א) בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחי ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

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 קומות בבניין המזרחי (הרעות 3). במקום ק+3+ג וחללי גג יהיה ק+6+ג. תוספת יחידות דיור בבניין המזרחי (הרעות 3). תוספת שטחים ושינוי תמהיל הדירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת קומות כמצוין בנספח הבינוי, במקום ק+3+ג וחללי גג יהיה ק+6+ג בבניין המזרחי בלבד (הרעות 3). תוספת 20 יחידות דיור, שטחים עקריים ושטחי שירות בבניין המזרחי. מספר יחידות הדיור יהיה כמצוין בנספח הבינוי דהיינו בבניין המערבי 30 יחידות דיור (עפ"י תב"ע מאושרת) ובבניין המזרחי 30 יחידות דיור, מתוכן 10 יחידות דיור על פי תב"ע מאושרת.

תמהיל הדירות בשני הבניינים יהיה:

7 יחידות דיור קיימות בהיתר בשטח של כ-84 מ"ר לכל היותר

7 יחידות דיור בשטח של כ-80 מ"ר לכל היותר

6 יחידות דיור בשטח של כ-91 מ"ר

20 יחידות דיור בשטח של כ-103 מ"ר

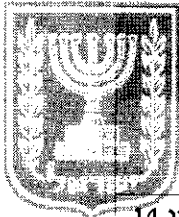
16 יחידות דיור בשטח של כ-118 מ"ר

4 יחידות דיור בשטח של כ-200 מ"ר



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.045



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתארי				
	14		+14		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
מתוך סה"כ 60 יחידות יהיו 14 יחידות דיור קטנות	60		+20	40	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	5,950		+2,905	3,045	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

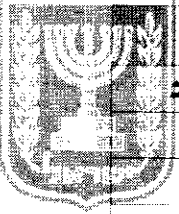


יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1001
שטח פרטי פתוח	1002

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,727.09	90.47
שטח פרטי פתוח	287.21	9.53
סה"כ	3,014.3	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,727.09	90.47
שטח פרטי פתוח	287.21	9.53
סה"כ	3,014.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	חומרי גמר: הבניינים יבנו מחומרי גמר עמידים כגון: אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס, זכוכית ועל פי החלטת מהנדס העיר.
ב	הוראות בינוי
	דירות גן-דירות הגן יהיו בקומת הקרקע על פי כס/1/1/דג
ג	הוראות בינוי
	מרפסות: על פי תקנות התכנון והבנייה.
ד	מקלטים
	ממדיים על פי תקנות התכנון והבנייה והג"א.
ה	חניה
	החניה למגורים תהיה על פי תוכניות הפיתוח והתנועה המאושרות בתוכנית כס/מק/ב/4/ט' ובהיתר בנייה מספר: 20120087. הכניסה לחנייה התת קרקעית תהיה מקורה.
ו	פיתוח סביבתי
	הפיתוח הסביבתי יהיה על פי תוכנית הפיתוח המאושרת בתוכנית מספר כס/מק/ב/4/ט' ובהיתר בנייה מספר: 20120087
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	חנייה פרטית גינון שטחי שירות שונים
4.2.2	הוראות
א	חניה
	החניה למגורים תהיה על פי תוכניות הפיתוח והתנועה המאושרות בתוכנית כס/מק/ב/4/ט' ובהיתר בנייה מספר: 20120087
ב	פיתוח סביבתי
	הפיתוח הסביבתי יהיה על פי תוכנית הפיתוח המאושרת בתוכנית מספר כס/מק/ב/4/ט' ובהיתר בנייה מספר: 20120087

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
	מעל הכניסה הקובעת (3) 8	מתחת לכניסה הקובעת (4) 2						צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת					
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
4			33	(2) 19.7	60		10770	3520		1300	5950	2727.09	1001	מגורים ג'	מגורים ג'
							(1) 354					287.21			שטח פרטי פתוח

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



משרד המגורים
תל אביב 2015

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
4	1001	מגורים ג'	מגורים ג' שטח פרטי פתוח	4	4

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) אחוזי הבנייה מחושבים ביחס לשטח מגרש רשום של 3045 מ"ר..
- (2) סה"כ 60 יחידות דיור מתוכן 14 יחידות דיור קטנות..
- (3) הצפיפות הינה ביחס לשטח מגרש רשום של 3045 מ"ר.
- (4) הערך מתייחס להערה ק. קרקע+6 קומות+ק.ג.
- (5) בקומת מרתף 1- נמצא לובי הכניסה הראשית..



משרד המגורים
תל אביב 2015

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
החנייה תהיה בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת מתן התרי הבנייה, אך לא פחות מ-1.7 חניות ליחידת דיור.	
6.2	ניהול מי נגר
מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש על ידי השארת תכנית פנוייה של 15% לכל עומק הקרקע או באמצעות שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: מתקני החדרה מקומיים או מניעת רצף שטחים אטומים וכד' באישור מהנדס העיר ועל פי תמ"א 4/ב/34.	
6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
תנאי למתן היתר אכלוס הבניין יהיה ביצוע שביל הכניסה שבשצ"פ הדרומי ומסירתו לעירייה.	
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
תנאי להיתר בנייה, העתקת מתקנים בחזית המגרש על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום מול הגורמים המוסמכים.	
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
ביצוע שביל הכניסה לבניינים בשצ"פ הדרומי למגרש יהיה על ידי מבקש היתר הבנייה.	
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה כולל שטח השצ"פ שמדרום למגרש.	
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
עמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות. מתן היתר הבנייה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבניין תהיה גישה במפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואות הכניסה של הבניין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת אך לא חלופה.	
6.8	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965	
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו עם שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.	
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: משה אליהו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8/10/15 חתימה:
יזם	שם: משה אליהו שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8/10/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: משה אליהו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 8/10/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יורם ידעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 6.10.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמואל מסלטי בנתיכיה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 6.10.15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מיכאל פרץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 7/10/15 חתימה:
עורך התכנית	שם: הנה ערן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 27.9.15 חתימה: