

405-0281014

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0281014

כס/מק/1/3/64 - תל חי 60-64



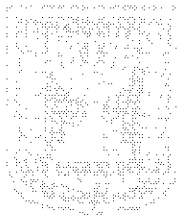
מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי
	כפר סבא
	תכנית מפורטת

אישורים

405-0281014
 14/7/15
 [Handwritten signature]

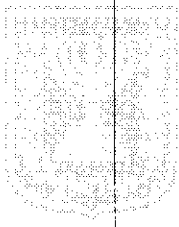
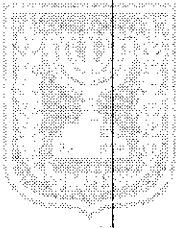


מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז
 28-03-2016
 נ ת ק ב ל



דברי הסבר לתכנית

קביעת קו בניין קדמי לצורך הגדלת מרפסות בבניין מגורים מתוכנן.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית 1.1 שם התכנית
 ומספר התכנית
 כס/מק/1-3/64- תל חי 60-64

מספר התכנית 405-0281014

1.2 שטח התכנית 1.2 שטח התכנית
 1.363 דונם

1.3 מהדורות 1.3 מהדורות
 שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית 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 62א (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

קואורדינטה X 192186

קואורדינטה Y 676059

1.5.2 תיאור מקום מספר בית 60-64.

מרכז העיר כפר סבא, בסמוך לרחוב הכרמל.

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
	64	תל חי	כפר סבא
	62	תל חי	כפר סבא
	60	תל חי	כפר סבא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6433	מוסדר	חלק	546	

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
17/06/1986		3347		פירוט	כס/1/1/גג
26/12/1996	1071	4471		פירוט	כס/1/1/גז
29/03/1990	2362	3755		פירוט	כס/1/1/מ
24/10/1996		4451		פירוט	כס/מק/1/1/ג/ג
12/01/1997		4477		פירוט	כס/מק/1/1/דג
09/01/1997		4475		פירוט	כס/מק/1/1/מ/ב
23/03/1973		1905	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/64/3. הוראות תכנית כס/64/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/64/3

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהוד רוזיאל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אהוד רוזיאל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	07/03/2016	אהוד רוזיאל	07/03/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	07/03/2016	אהוד רוזיאל	07/03/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	07/03/2016	אהוד רוזיאל	07/03/2016		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
	פרטי	כרם השרון יזמות בע"מ		כפר סבא	כפר סבא	עתירי ידע) (1	21	09-7475000	09-7429592	info@brosh nir.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 21-22.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כרם השרון יזמות בע"מ		כפר סבא	כפר סבא	(1)	21	09-7475000		info@broshnir.co.il

(1) כתובת: 21-22.

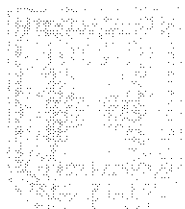
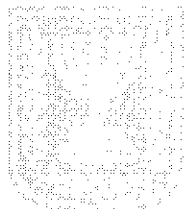
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	כרם השרון יזמות בע"מ		כפר סבא	כפר סבא	עתירי ידע	21	09-7475000	09-7429592	info@broshnir.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהוד רזיאל		רזיאל	תל אביב- יפו	נחלת בנימין	17	03-5101148		office@raziel arch.com
מודד	מודד	מדחת תלאוי	967	ומתכנני ערים	טייבה	(1)		09-7990761	09-7990761	

(1) כתובת: 40400 ת.ד. 1755.



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
קווי בניין	מבוקש שינוי בקו בניין מרפסות קדמי מ 2.00 מ' ל 1.00 מ'.

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

שינוי קו בניין קדמי למרפסות מ 2.00 מ' ל 1.00 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קו בניין קדמי למרפסות מ 2.00 מ' ל 1.00 מ' ע"פ סעיף 62 א (א) "קביעת קו בניין או שינוי בקו הבניין הקבוע התכנית".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.363

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ד'
	תאי שטח כפופים
	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,362.47	100
סה"כ	1,362.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים בהתאם ע"פ תכניות תקפות
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין על פי תב"ע כס/64, וללא שינוי, למעט שינוי בקו בניין מרפסות קדמי מ 2.00 מ' ל 1.00 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שדות	עיקרי	שדות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	12	35	(1)	(1)	(1)	120%	1363	1	מגורים ד'	מגורים ד'
3.5	4	5	4	3											

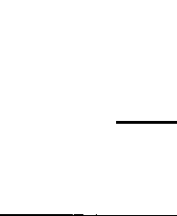
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ תכניות נושאיות תקפות.

	6. הוראות נוספות
	6.1 עיצוב אדריכלי בתאום ובאישור מהנדס העיר/אדריכל העיר.
	6.2 קווי בנין המבנה המתוכנן נשען על תכנית מאושרת כס/3/64 ובתוספת זכויות על פי תמ"א 38 על תיקוניה. מבוקש שינוי בקווי בניין מרפסות קדמי מ 2.00 מ' ל 1.00 מ'.
	6.3 חניה החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. החניה תהיה בתחום המגרש.
	6.4 היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ התוספת השלישית לחוק.

	7. ביצוע התכנית
	7.1 שלבי ביצוע
	7.2 מימוש התכנית מיידי

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי בתאום ובאישור מהנדס העיר/אדריכל העיר.
6.2	קווי בנין המבנה המתוכנן נשען על תכנית מאושרת כס/3/64 ובתוספת זכויות על פי תמ"א 38 על תיקוניה. מבוקש שינוי בקווי בניין מרפסות קדמי מ 2.00 מ' ל 1.00 מ'.
6.3	חניה החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. החניה תהיה בתחום המגרש.
6.4	היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ התוספת השלישית לחוק.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: כרם השרון יזמות בע"מ שם ומספר תאגיד: 514445634 כפר סבא	סוג: תאריך: 13.3.16 שם: כרם השרון יזמות בע"מ חתימה: ח.פ. 51-444563-4
יזם	שם: כרם השרון יזמות בע"מ שם ומספר תאגיד: 514445634 כפר סבא	תאריך: 13.3.16 חתימה: כרם השרון יזמות בע"מ ח.פ. 51-444563-4
בעל עניין בקרקע	שם: כרם השרון יזמות בע"מ שם ומספר תאגיד: 514445634 כפר סבא	סוג: בעלים תאריך: 13.3.16 שם: כרם השרון יזמות בע"מ חתימה: ח.פ. 51-444563-4
עורך התכנית	שם: אהוד רזיאל שם ומספר תאגיד: רזיאל אדריכלים ומתכנני ערים	סוג: עורך ראשי תאריך: אהוד רזיאל, אדריכל חתימה: טל: 03-5101148 נייד 054-5550898

מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

5ב'. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר בנינים	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ד'	1	1363	120%	(1)	(1)	(1)	35%	12	(1)	(1)	(1)	3	(1)	4	5	4	3.5	
דרך מאושרת	ל"ר																	
שצ"פ	ל"ר																	

(1) - ע"פ תכניות נושאות תקפות

07/03/2016

עמוד 1 מתוך 1



06/03/13

עמוד 15 מתוך 2



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

ב'5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר בנינים	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										אחורי	קדמי
מגורים ד'	1	1363	120%	(1)	(1)	(1)	35%	12	(1)	(1)	(1)	3	(1)	4	5	4	3.5
דרך מאושרת	ל"ר																
שצ"פ	ל"ר																

(1) - ע"פ תכניות נושאיות תקפות



משרד החינוך והרווחה
מחוז תל אביב



06/03/13

עמוד 15 מתוך 2

משרד החינוך והרווחה
מחוז תל אביב
מחלקת הרווחה
תל אביב