

4223882

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
06-12-2017
נתקבל

תכנית מס' 405-0504092

אזר 24 כפר סבא - כס/מק/413/א/1

ערייתו כפר-סבא
אגף הנדסה
מה' תכנון
22-10-2017
נתקבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

ועדה מקומית כפר-סבא
405-0504092
אישור תכנית מ:
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מ: 20/10/2017 - ביום 26/11/17
יו"ר הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין קדמי לרחוב אזר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

אזר 24 כפר סבא - כס/מק/413/א/1

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

405-0504092

מספר התכנית

1.001 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 כפר סבא
 קואורדינאטה X 164958
 קואורדינאטה Y 663149

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|---------|
| | 24 | אז"ר | כפר סבא |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6431 | מוסדר | חלק | 197 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 6



תכנון זמין
 מונה הדפסה 6



תכנון זמין
 מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| כס/1/1 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 ממשיכות לחול. | 1636 | | 18/06/1970 |
| כס/1/1/ד | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ד. הוראות תכנית כס/1/1/ד תחולנה על תכנית זו. | 2547 | | 28/06/1979 |
| כס/1/1/מ | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/מ. הוראות תכנית כס/1/1/מ תחולנה על תכנית זו. | 3755 | 2362 | 29/03/1990 |
| כס/1/1/מ/ג | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/מ/ג. הוראות תכנית כס/1/1/מ/ג תחולנה על תכנית זו. | 4993 | 2948 | 12/06/2001 |
| כס/1/1/פיס | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/פיס. הוראות תכנית כס/1/1/פיס תחולנה על תכנית זו. | 5495 | 1901 | 16/02/2006 |
| כס/413 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/413 ממשיכות לחול. | 2855 | | 07/10/1982 |
| כס/413/א | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/413/א. הוראות תכנית כס/413/א תחולנה על תכנית זו. | 3982 | 2404 | 12/03/1992 |
| כס/מק/1/1/ג/ג | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/ג/ג. הוראות תכנית כס/מק/1/1/ג/ג תחולנה על תכנית זו. | 4451 | | 24/10/1996 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל |
|---------------------|-------|----------|---------------------|-------------|--------------|-------------|----------------|----------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אביבית פריאל | | | בהוראות התכנית |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | אביבית פריאל | | תשריט מצב מוצע | כן |
| זכויות בניה מאושרות | מחייב | | 1 | 09/02/2017 | אביבית פריאל | 09/02/2017 | | כן |
| בינוי | מנחה | 1: 100 | 1 | 09/02/2017 | אביבית פריאל | 14/03/2017 | | לא |
| מצב מאושר | מחייב | 1: 250 | 1 | 09/02/2017 | אביבית פריאל | 14/03/2017 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 | אריה בן זאב | | | כפר סבא | אז"ר | 24 | | | |
| | פרטי | ירדנה בן זאב | | | כפר סבא | אז"ר | 24 | | | |

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | אריה בן זאב | | | כפר סבא | אז"ר | 24 | | | |
| פרטי | ירדנה בן זאב | | | כפר סבא | אז"ר | 24 | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|---------|------------|-----|-------|-----|-------------------|
| חוכר | אריה בן זאב | | | כפר סבא | אז"ר | 24 | | | arieb@ksaba.co.il |
| חוכר | ירדנה בן זאב | | | כפר סבא | אז"ר | 24 | | | |
| חוכר | יחיא דהרי | | | כפר סבא | ז'בוטינסקי | 54 | | | |
| חוכר | ציונה דהרי | | | כפר סבא | ז'בוטינסקי | 54 | | | |

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|--------------------------|
| | עורך ראשי | אביבית פריאל | 24311 | | כפר סבא | אז"ר | 4 | 050-8717109 | | avivit1310@g mail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------------------------|
| | מודד | חוסאם מסרואה | 894 | | טייבה | (1) | | | | mhmed@bez- eqint.net |

(1) כתובת: המשולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בנין לרחוב אזר מ- 3.5 מ' ל 1.8 מ' לפי תשריט על פי סעיף 62 א (א) 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין לרחוב אזר מ- 3.5 מ' ל 1.8 מ' לפי תשריט על פי סעיף 62 א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 1.001 |
|------------------|-------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי (יחיד) |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|--------------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 2 | | | 2 | יחיד | מגורים (יחיד) |

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 ב' | 1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|-----|--------|
| דרך מאושרת | 36 | 4.97 |
| מגורים ב' | 688 | 95.03 |
| סה"כ | 724 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 35.96 | 4.97 |
| מגורים ב' | 688.16 | 95.03 |
| סה"כ | 724.12 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| | |
|-------|------------------------------------|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח לפי תכניות תקפות. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 | יעוד | | |
|--|---------------|-------------|------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|---------|-----------|----------------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | עיקרי |
| (4) תכנון זמין מונה הדפסה 6 | | 3 (3) | 3 (3) | | 8.5 | 2 | 35 | 50 (2) | | | 70 (1) | | 1 | מגורים ב' | | |

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:

אחוזי בניה ללא שינוי לפי תכניות תקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ולא יותר מ- 200 מ"ר לכל יח' דיור.

(2) לכל יח' דיור.

(3) מגרש פינתי.

(4) לרחוב אזי"ר לפי תשריט.

לרחוב ז'בוטינסקי 4 מ'.

במידה והמבנה ייהרס ויבנה מחדש יחזרו לקוי הבנין המקוריים..



תכנון זמין מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנית: 405-0504092 אזר 24 כפר סבא בסמכות: מקומית

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | צפיפות לדונם (נטו) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | |
|----------|------------|----------------------------|----------------------|-------|---|-------|-----------|-----------------------|--------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------------|----------------------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | קדמי לרחוב | קדמי לרחוב זבוטינסקי |
| | | | שדות | עיקרי | שדות | עיקרי | | | | | | | | | |
| מגורים א | | | 50 מ"ר | | 70% תניה - 15 מ"ר ממ"ד לא יותר מ-200 מחסן - 12 מ"ר | 2 | 50 | | 35% | 8.5 | 2 + עליית גג | 1 | 3.5 | 4.5 | 3 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

