

4050123

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0369264

בית משפחת איתן כס/מק/1/15/סה

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

עיריית כפר-סבא
 אגף הנדסה
 מח' תכנון
 25-01-2018
נתקבל

ועדה מקומית 405-0369264
 405-0369264
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 23.5.17
 יו"ר הוועדה

2018-01-25

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוספת שטח עיקרי להגדלת שטח שתי יח' דיור קיימות והריסת בניה חריגה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית משפחת איתן כס/מק/15/1/סה

מספר התכנית 405-0369264

1.2 שטח התכנית 1.082 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 19

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

194175 קואורדינאטה X

676775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב דניאל 17 כפר סבא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7594	מוסדר	חלק	45	

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
28/06/1979		2547	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 ד ממשיכות לחול.	כפיפות	כס/1/1 ד
29/03/1990	2362	3755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1 מ. הוראות תכנית כס/1 /1 מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1 מ
12/06/2001	2948	4993	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1 מ/ג. הוראות תכנית כס/1 /1 מ/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1 מ/ג
10/03/1983	1281	2901	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/15 ממשיכות לחול.	שינוי	כס/1/15
28/07/1996	4241	4431	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/15 טו ממשיכות לחול.	שינוי	כס/1/15 טו
24/10/1996		4451	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/מק/1 /1 ג/ג/1 ממשיכות לחול.	כפיפות	כס/מק/1/1 ג/ג/1

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				עבד אלרחמן זמירו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אלרחמן זמירו		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	09/01/2018	עבד אלרחמן זמירו	09/01/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 100		18/01/2017	עבד גיוסי	21/01/2017	נספח בינוי מצב קיים	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	18/01/2017	עבד אלרחמן זמירו	21/01/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/05/2017	עבד אלרחמן זמירו	04/06/2017		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

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 איתן			כפר סבא	(1)	15	09-7671385	09-7671723	eitanm@barak.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גורדון 15, כ"ס.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה איתן			כפר סבא	(1)	15	09-7671385	09-7671723	eitanm@barak.net.il

(1) כתובת: גורדון 15, כ"ס.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מ.מ.י	כפר סבא	(1)		09-7671385		eitanm@barak.net.il
חוכר		משה איתן			כפר סבא	(1)	15	09-7671385	09-7671723	eitanm@barak.net.il

(1) כתובת: גורדון 15, 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	עבד אלרחמן זמירו	121593		קלנסווה	(1)	6		09-8788293	a_zmiro@yahoo.com
אינגי	מודד	עבד ג'יוסי	926		גילגוליה	(2)			03-9396510	abedj1969@hotmail.com

(1) כתובת : קלנסווה.

(2) כתובת : גילגיליה 158/9 מיקוד 45850.

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-תוספת זכויות לשטח עיקרי בסך 76מ"ר=7% לפי סעיף 16א(א)62 בחוק תכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-תוספת זכויות לשטח עיקרי בסך 7% לפי חוק התכנון והבנייה (16א(א)62), התשע"ד 2014 והריסת בניה חריגה. בבניין שתי יח"ד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,080	100
סה"כ	1,080	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,082.89	100
סה"כ	1,082.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בחלקה תהיינה 2 יח"ד בנות שתי קומות ועליית גג. קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע.
4.1.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
3.5	9	3.5	3.5	1	2	9	2	295	(1) 55	476	1082	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח השירות ישמש לממ"דים ושתי חניות של 30 מ"ר..

6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	<p>א. תתאפשר חניה מקורה בקומת קרקע.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
6.2 ניהול מי נגר	<p>עמידה בתנאי דרישות חלחול בהתאם להוראות תכנית תמ"א/34/ב/4.</p> <p>1.3.23 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>בורות חלחול ואו פתרונות ניקוז הנדסיים, יתואמו עם מהנדס העיר ויבוצעו בפיקוח מי מטעמו ובאישורו.</p>
6.3 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	<p>הריסת חלקי המבנה המסומנים בנספח הבינוי, שהינו מחייב, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>
6.4 היטל השבחה	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.</p>	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: כס/15/1/טו שם התוכנית:

עורך התוכנית: עריית כפר סבא תאריך: 28/07/96 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות												עיקרי	
מגורים ב	45	1080	400	55	בהיקף קומת הקרקע	35%	2	8.5	2	1	3.5	3.5	3.5	9			

(*)-שטח זה אינו כולל את שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת.

תוכנית מספר: כס/15/1/טו שם התוכנית:

עורך התוכנית: עליית כפר סבא תאריך: 28/07/96 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	קדמי					צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
			עיקרי	שרות									עיקרי	שרות		
מגורים ב	45	1080	400	55	2	35%	2		8.5	1	2	3.5	3.5	3.5	9	

(*)-שטח זה אינו כולל את שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת.