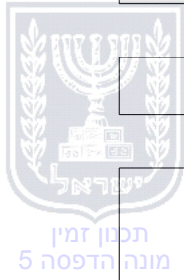


הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0469692

כס/ מק/ 3 /22 / י - רחוב הכרמל 68 - שינוי קווי בניין



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה קו בנין לצורך בניית מרפסות בחזית קדמית לרחוב הכרמל ובחזית צידית מערבית לכיוון גינת אלתרמן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כס/מק/3/22/י - רחוב הכרמל 68 - שינוי קווי בניין



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 405-0469692

שטח התכנית 1.2 1.346 דונם

סיווג התכנית 1.4 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
קואורדינאטה X	192075
קואורדינאטה Y	675950

1.5.2 תיאור מקום

מכיוון צפון - רחוב הכרמל
מכיוון דרום - מגרש 4 מתכנית כס/3/22 ב ביעוד מגורים ג'
מכיוון מזרח - מגרש 19 מתכנית כס/3/22 ב ביעוד מגורים ג'
מכיוון מערב - גינת אלתרמן

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
	68	הכרמל	כפר סבא

שכונה שיכון מזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6438	מוסדר	חלק	226	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
6749	כס/3/22 ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/ג ממשיכות לחול.	2199		26/02/1976
כס/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 ממשיכות לחול.	2373		10/10/1977
כס/3/22/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/3/22/ב ממשיכות לחול.	2483	280	30/11/1978
כס/1/1/גג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/גג. הוראות תכנית כס/1/1/גג תחולנה על תכנית זו.	3347		17/06/1986
כס/1/1/גג/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/גג/א. הוראות תכנית כס/1/1/גג/א תחולנה על תכנית זו.	4127	3548	08/07/1993
כס/1/1/גג/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/גג/ב. הוראות תכנית כס/1/1/גג/ב תחולנה על תכנית זו.	4402	2826	21/04/1996
כס/מק/1/1/גג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/גג. הוראות תכנית כס/מק/1/1/גג תחולנה על תכנית זו.	4451		24/10/1996
כס/מק/1/1/מ/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/מ/ב. הוראות תכנית כס/מק/1/1/מ/ב תחולנה על תכנית זו.	4475		09/01/1997



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				תומר זבולוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		תומר זבולוני		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	18/04/2018	תומר זבולוני	18/04/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	08/02/2017	תומר זבולוני	22/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/03/2018	תומר זבולוני	22/03/2018		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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ששון טרבולטי			כפר סבא	הכרמל	68	050-2023527		sostr555@ mail.com
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, רוני עבדי			כפר סבא	הכרמל	68	050-5073026		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ששון טרבולטי			כפר סבא	הכרמל	68	050-2023527		sostr555@gmail.com
פרטי	רוני עבדי			כפר סבא	הכרמל	68	050-5073026		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		כרמל רחל אואן			כפר סבא	הכרמל	68	09-7655630	09-7655810	tomz@zahav.net.il
בעלים		אביבה אילן		אליאב חברה לפיתוח וקבלנות בע"מ	כפר סבא	הכרמל	68	09-7650041		
בעלים		אלכסיי אפנסייב			כפר סבא	הכרמל	68	054-9707106		alexei.afanasaiev@ winner.com
בעלים		מרינה אפנסייב			כפר סבא	הכרמל	68	054-9707106		alexei.afanasiev@wi nner.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
debor.ekman@gma il.com		050-4821886	68	הכרמל	כפר סבא			איגנסיו אקמן		בעלים
debor.ekman@gma il.com		050-4821886	68	הכרמל	כפר סבא			היידה אקמן		בעלים
emmanuel@013.net		052-3320608	68	הכרמל	כפר סבא			הימונט בינו		בעלים
bbavner@hotmail.c om		050-4088274	68	הכרמל	כפר סבא			אבנר בן ברוך		בעלים
bbavner@hotmail.c om		050-4088274	68	הכרמל	כפר סבא			מרינה בן ברוך		בעלים
yifatg@neto.net.il		09-7665036	68	הכרמל	כפר סבא			אלי גיל-עד		בעלים
yifatg@neto.net.il		09-7665036	68	הכרמל	כפר סבא			יפעת גיל-עד		בעלים
malkadav64@walla. com		09-7652483	68	הכרמל	כפר סבא			מלכה דוידוביץ		בעלים
wolfrid@bezeqint.n et		050-5799994	68	הכרמל	כפר סבא			יצחק ולטפריד		בעלים
wolfrid@bezeqint.n et		050-5799994	68	הכרמל	כפר סבא			רחל ולטפריד		בעלים
ash1@012.net.il		054-8013424	68	הכרמל	כפר סבא			אמיר חלאוי		בעלים
ash1@012.net.il		054-8013424	68	הכרמל	כפר סבא			שלומית חלאוי		בעלים
mr.yaniv.tal@gmail. com		054-5442439	68	הכרמל	כפר סבא			יניב טל		בעלים
sostr555@gmail.co m		050-2023527	68	הכרמל	כפר סבא			דפנה טרבולטי		בעלים
sostr555@gmail.co m		050-2023527	68	הכרמל	כפר סבא			ששון טרבולטי		בעלים
tomz@zahav.net.il	09-7655810	09-7655630	68	הכרמל	כפר סבא			רבקה לוי		בעלים

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלכסנדר ליפשיץ			כפר סבא	הכרמל	68	054-7891236		a178695e@yahoo.co m
בעלים		ורוניקה ליפשיץ			כפר סבא	הכרמל	68	054-7891236		a178695e@yahoo.co m
בעלים		איזידור לסט			כפר סבא	הכרמל	68	077-3006224		
בעלים		אלה לסט			כפר סבא	הכרמל	68	077-3006224		
בעלים		יאיר מוטס			כפר סבא	הכרמל	68	09-7441579		yairmottes@gmail.c om
בעלים		רחל מוטס			כפר סבא	הכרמל	68	09-7441580	09-7441580	
בעלים		יעל מוסלי			כפר סבא	הכרמל	68	050-5185092		
בעלים		שלמה מוסלי			כפר סבא	הכרמל	68	050-5185092		
בעלים		אורה עבדי			כפר סבא	הכרמל	68	050-5073026		
בעלים		רוני עבדי			כפר סבא	הכרמל	68	050-5073026		
בעלים		טובה עדני			כפר סבא	הכרמל	68	052-3552734		
בעלים		ישראל עדני			כפר סבא	הכרמל	68	052-3552734		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	תומר זבולוני	32465		כפר סבא	תל חי	39	09-7655630	09-7655810	tomz@zahav. net.il
מודד מוסמך	מודד	חוסה אוסקר	667		כפר סבא	תל חי	39	072-2500077	072-2500088	globus7@yah oo.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**

קביעת קו בנין עילי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת קו בנין עילי לבניית מרפסות על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה:

1. קביעת קו בנין עילי קדמי לרחוב הכרמל ל-2 מ'.

2. קביעת קו בנין צידי ימני (מערבי) ל-2 מ'.

3. שינוי חלק מקו בנין אחורי לפי קיים, מ-6.0 מ' ל-4.9 מ'.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	226	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	226

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,346	100
סה"כ	1,346	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,347.8	100
סה"כ	1,347.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, עבודות פיתוח, גינון, ניקוז וביוב, תאורה.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(2) 4	(3) 6	(2) 4	4	מעל הכניסה הקובעת (1) 7	22	סה"כ שטחי בניה 2300	965	1335	1346	226	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:

א. סה"כ שטח המרפסות המוצע 228 מ"ר לפי 12 מ"ר לדירה.

ב. שטח המרפסות אינו כלול במניין השטחים המותרים על פי הטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ק. עמודים + 5 קומות + ק. גג.

(2) קו בנין למרפסות יהיה 2.0 מ'..

(3) או 4.9 מ', לפי מבנה קיים. בנייה חדשה תהיה לפי תכניות תקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

החזית תהיה אחידה ורציפה בתיאום ובאישור מהנדסת העיר.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.
- ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר לעץ בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

- א. הקמת המעטפת הכוללת של המרפסות לכל הבנין.
- ב. חומרי הגמר יהיו תואמים ככל האפשר למבנה הקיים בתיאום ובאישור מהנדסת העיר.
- ג. מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות עריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על הבקשה יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מכח תמא/ 38.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה על פי חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בקשה להיתר בנייה תוגש תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

