

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0512210

כס/מק/41/3/יז בן גוריון 26

מרכז

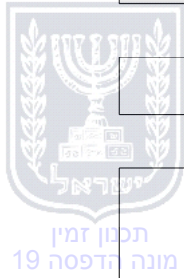
מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הריסת בית קיים ובניית בניין חדשה.
תוספת של 4 יח"ד על 7 יח"ד קיימות לקבלת 11 יח"ד.
ובתוספת 2 קומות על הקיים להקמת בניין חדש, ק+6 מעל מרתף חנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
כס/מק/41/3/יז בן גוריון 26	

מספר התכנית	405-0512210
-------------	-------------

שטח התכנית	0.570 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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 191254

קואורדינאטה Y 675528

1.5.2 תיאור מקום

רחוב בן גוריון 26 פינת טרומפלדור 2, כפר סבא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	בן גוריון	26	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6426	מוסדר	חלק	255	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 1/ 1/ א ממשיכות לחול. אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות כס/ 1/ 1/ א הוראות תכנית זו מחיבות.	1668		29/10/1970
כס/ 1/ 1/ גג/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 1/ 1/ גג/ א ממשיכות לחול. אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות כס/ 1/ 1/ גג/ א הוראות תכנית זו מחיבות.	4127	3548	08/07/1993
כס/ 1/ 1/ מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 1/ 1/ מ ממשיכות לחול. אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות כס/ 1/ 1/ מ הוראות תכנית זו מחיבות.	3755	2362	29/03/1990
כס/ 3/ 41	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 3/ 41 ממשיכות לחול.	2858		21/10/1982
כס/ מק/ 1/ 1/ גג/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ מק/ 1/ 1/ גג/ ג ממשיכות לחול.	4451		24/10/1996
כס/ מק/ 1/ 1/ דג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ מק/ 1/ 1/ דג ממשיכות לחול.	4477		12/01/1997

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/ מק/ 1 /1 /מ/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /מ/ ב ממשיכות לחול.	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				איילת עומר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איילת עומר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/06/2017	איילת עומר	07/06/2017		לא
בינוי	מנחה		1	12/02/2018	איילת עומר	12/02/2018	בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	12/02/2018	סאג'י גאבר	12/02/2018	נספח תנועה מנחה.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		6	30/03/2017	אהרון ברגר	30/03/2017		לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	14/05/2017	איילת עומר	14/05/2017		כן

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	טל קידר		קידר מבנים בע"מ	רעננה	החרושת	19	09-7431329		Tal@kedar-mivnim.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טל קידר		קידר מבנים בע"מ	רעננה	החרושת	19	09-7431329		Tal@kedar-mivnim.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		הניה גולדשטין			כפר סבא	בן גוריון	26			gonenry@zahav.net.il
בעלים		אליהו גונן			בצרה	כלנית	78			gonenry@zahav.net.il
בעלים		גליה גונן			כפר סבא	הרצל	24			galiagon@zahav.net.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	איילת עומר		איילת עומר אדריכלים בע"מ	גבעת ח"ן	פעמי אביב	30	09-745-8392		omer@omer-arch.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אהרון ברגר			גליל ים	(1)		054-4550882		aharon.berger@gmail.com
מודד מסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדידות (מסארוה חוסאם) בע"מ	טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez- eqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	סאג'י גאבר	113130	ג.הנדסה אזרחית תנועה ותחבורה בע"מ	טייבה	(3)				Saji@g- handasa.com

(1) כתובת: קיבוץ גליל ים.

(2) כתובת: טייבה המשולש.

(3) כתובת: ת.ד 58.

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**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הריסת בית קיים והקמת מבנה חדש בן 11 דירות. בגובה של ק+6 מעל מרתף חניה. שינוי בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 4 יחידות דיור על המאוסר וקביעת סה"כ 11 יח"ד. (א62 (א) סעיף קטן 8)

שינוי בקווי בניין (א62 (א) סעיף קטן 4)

בקו בניין דרומי מ-3.80 מ' ל-3.42 מ'.

בקו בניין מערבי מ-12.50 מ' ל-5 מ'.

קביעת קווי בנין למרפסות:

קו בנין קידמי למרפסות (רחוב בן גוריון): 1.61 מ'.

תוספת של שתי קומות על הקיים, במקום ע+4, מבוקשות ק+6, מעל מרתף חניה. (א62 (א) סעיף קטן 4)

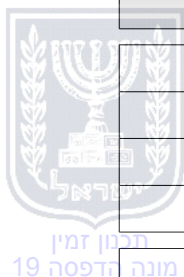
תוספת 20% עפ"י 151 (ב) (3) (20% מהזכויות) = 158 מ"ר

עצוב אדריכלי (א62 (א) סעיף קטן 5)

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

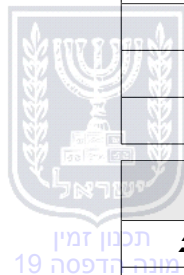
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	179.36	23
מגורים ג	569.44	73.01
שטח ציבורי פתוח	31.1	3.99
סה"כ	779.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	179.36	23
מגורים ג'	569.44	73.01
שטח ציבורי פתוח	31.1	3.99
סה"כ	779.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חנייות, מחסנים דירתיים, פרגולות, חדר עגלות / אופניים, מתקנית טכניים, מבואות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. קומת מרתף, עד גבולות המגרש. קומת המרתף תהיה סגורה סביב בקירות בנויים עד גובה הקומה. יתאפשר חלונות רפפה לאוורור החניון. 2. יותרו במרתף שימושי חניה, מחסנים ומתקנים טכניים. 3. המחסנים הדירתיים יהיו בשטח של עד 6 מ"ר למחסן בקומת המרתף, ו-3 מ"ר למחסן בקומת הקרקע. יותר מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. 4. בקומת המרתף בקומת המסד ובקומת הגג העליון - יותרו מתקנים טכניים כגון: חדרי משאבות, מכלי מים, חדר מדרגות חדר אשפה. 5. דירת גן: תותר בנייה של דירת גן אחת במפלס הכניסה. 6. יותרו פרגולות כחלק מתכנון הבניין. לאחר סיום הבניה וקבלת טופס 4, ניתן יהיה להוסיף פרגולות במרפסות גג בלבד ועפ"י פרט באישור מהנדס העיר. 7. תותר הבלטת מרפסות עפ"י תשריט מצב מוצע. 8. חומרי הגמר יהיו: אבן, זכוכית, HPL, בטון אדריכלי, אלומיניום, טיח צבעוני. כמופיע בהדמיות בנספח הבינוי. 9. קומה 6 תותר בה דירה עצמאית הכלולה במספר הדירות הכולל בבניין. מעל קומה זו, לא יותרו חדרי יציאה לגג.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	תמהיל דירות: קומת קרקע: 1 יח"ד של 4 חד' (107 מ"ר) = סה"כ 1 יח"ד. קומות 1-4: 1 יח"ד של 3 חד' (75 מ"ר) + 1 יח"ד של 4 חד' (107 מ"ר) = סה"כ 8 יח"ד. קומה 5: 1 יח"ד של 5 חד' (133 מ"ר) = סה"כ 1 יח"ד. קומה 6: 1 יח"ד של 4 חד' (108 מ"ר) = סה"כ 1 יח"ד. סה"כ 11 יח"ד. הערה: עפ"י סעיף 151(ב)(3)ה, לפחות 50% מתוספת הדירות עפ"י שבס, יהיו עד 75 מ"ר. (לפחות 2 יח"ד)
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, נופש, משחקים, שבילים, תעול, ביוב, תקשורת.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי
	השטחים המסומנים בתשריט כשצ"פ ירשמו בספר המקרקעין בשם עיריית כפר סבא.
4.3	דרך מאושרת

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
א	דרכים רוחב הדרכים וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	27	11	45	570		400	948	570	מגורים	מגורים ג'
(4)		3.42 (3)	5 (2)	7 (1)										

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:

בנוסף לשטחים המותרים יותרו מרפסות עפ"י תקנות תכנון הבניה (תיקון התשס"ח 2008).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ק+6.

(2) לכוון מערב. קו בנין יימדד מקו גבול המגרש הרשום..

(3) לכוון דרום.

(4) רח' טרומפלדור - 4 מ', לרח' בן גוריון - 3.5 מ'.

יותרו הבלטת מרפסות עד 1.61 לרח' בן גוריון..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו עפ"י התקן התקף וכפי שיידרש בעת הוצאת היתר הבניה, לאישור יועץ התנועה של העירייה.

6.2**בניה ירוקה**

1. כל היתרי הבניה בתחום תכנית זו ינתנו בכפוף להוראות תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן בעת הבקשה להיתר.
2. תנאי למתן אישור איכלוס-אישור רשות מוסמכת לעמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.

6.3**ניהול מי נגר**

עמידה בתנאי דרישות חלחול בהתאם להוראות תכנית תמ"א/34/ב/4.

1.3.23 יוותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')

ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדרי 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.

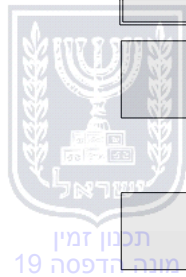
בורות חלחול ואו פתרונות ניקוז הנדסיים, יתואמו עם מהנדס העיר ויבוצעו בפיקוח מי מטעמו ובאישורו.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

01. נספח עצים בוגרים:
- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
02. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.



6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבניין תהיה גישה נגישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין.
6.6	מקלטים
	מערכת האוורור והסינון יותקנו בכל ממ"ד בהתאם לדרישות ת"י 4570 ועפ"י אישור פיקוד העורף.
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 2 ו-3, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	5 שנים מיום אישורה.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 405-0512210 שם התוכנית: בן גוריון 26

עורך התוכנית: איילת עומר תאריך: 14/05/2017 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)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							קדמי	ציד- מערבי	ציד- דרומי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	255	570	790				-	-	7	12	-	5	3.50 - לכוון בן גוריון 4.00 - לכוון טרומפלדור	12.50	3.80	-

