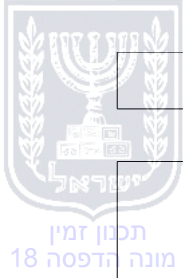


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 405-0576249

ביאליק 18 כ"ס כס/מק/8/3/יב/1



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי כפר סבא  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מבקשת להוסיף שטחים ולהגדיל ב - 1 יח"ד את מספר היחידות בתכנית, ללא שינוי במספר הקומות ובקווי הבנין המאושרים, על מנת להגיע לתכנון מיטבי במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ביאליק 18 כ"ס כס/מק/8/3/יב/1

ומספר התכנית

מספר התכנית 405-0576249

שטח התכנית 0.764 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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	191575
	קואורדינאטה Y	675350
1.5.2 תיאור מקום	בצפון: חלקה 979	
	בדרום: חלקה 101	
	במזרח: חלקה 187	
	במערב: חלקה 181 רח' ביאליק	

### 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
	18	ביאליק	כפר סבא

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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
17/12/2012	1605	6515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/מק/3/8 יב ממשיכות לחול.	החלפה	כס/מק/3/8 יב
17/06/1986		3347	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/גג. הוראות תכנית כס/1/1/גג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1/גג
08/07/1993	3548	4127	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/גג/א. הוראות תכנית כס/1/1/גג/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1/גג/א
26/12/1996	1071	4471	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/גז. הוראות תכנית כס/1/1/גז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1/גז
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
24/10/1996		4451	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/גג/ג. הוראות תכנית כס/מק/1/1/גג/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/מק/1/1/גג/ג
12/01/1997		4477	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/דג. הוראות תכנית כס/מק/1/1/דג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/מק/1/1/דג
09/01/1997		4475	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/מ/ב. הוראות תכנית כס/מק/1/1/מ/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/מק/1/1/מ/ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הנה ערן אדריכלים בע"מ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הנה ערן אדריכלים בע"מ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מנחה למעט קומת חללי הגג אשר לגביה הנספח מחייב מבחינת התכנון והשטח. אולם במידה ותוכנית הגגות החדשה של כפר סבא תאושר לעת העלאת הבקשה להיתר במערכת רישוי זמין, יוחלף גג הרעפים בגג שטוח.	17: 15 16/07/2020	הנה ערן אדריכלים בע"מ	04/02/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה ופיתוח מנחה	14: 50 21/07/2020	מאיר ארד	23/10/2017	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר.	12: 03 04/01/2018	הנה ערן	24/10/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	דב קינמוני			כפר סבא	רוטשילד	21			kinamoni@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דב קינמוני			כפר סבא	רוטשילד	21			kinamoni@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרה טרוסטר			כפר סבא	הגר"א	22			
בעלים		דב קינמוני			כפר סבא	רוטשילד	21			
בעלים		צבי קינמוני			שדה ורבורג	דרך ההדרים	2			

**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	הנה ערן ערן אדריכלים בע"מ	23526		כפר סבא	טשרניחובס קי	24	09-7422450	09-7450235	architect@era narch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ תחבורה	מאיר ארד	34792		מגן	(1)		08-9983279		meirarad@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מסארוה חוסאם	894		טייבה	(2)		09-7996748		mhmed10@g mail.com

(1) כתובת: קבוץ מגד ד.ג. הנגב 85465000.

(2) כתובת: טייבה המשולש 4044.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
דירות גן	דירות אחוריות בקומה א' עם גינות על משטח יצוק עם מילוי אדמה עליו (מעל לקומת הקרקע).

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

הגדלת מספר יחידות הדיור.

הוספת זכויות בניה המותרות.

תיקון קווי בניין.

שינוי הוראות בינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור מ-9 יחידות דיור ל-10 יחידות דיור.

הוספה של 11.5% בזכויות הבניה.

קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1001
דרך מאושרת	1002, 1003



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	184	24.08
מגורים ג'	580	75.92
סה"כ	764	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	184.94	24.04
מגורים ג'	584.38	75.96
סה"כ	769.32	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>דירות גן : דירות הגן יתוכננו בקומה א' במפלס קרקע טבעית. לא יותרו דירות גן לחזית הרחוב. תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> <p>אדמת הגינה תהא אדמה גננית בעומק של כ- 1 מטר נטו.</p> <p>חללי גג : תותר בניה בחללי גגות הרעפים עפ"י תוכנית כס/מק/1/1/ג/ג'. נספח הבינוי יהיה מחייב בקומת חללי הגג לנושא התכנון והשטח ומנחה לענין גג הרעפים. היתר הבניה יתאם את הוראות תוכנית הגגות המאושרת לעת הגשת הבקשה להיתר לענין החלפת גג הרעפים בלבד.</p> <p>מרפסות : שטח מרפסת של 14 - 12 מ"ר יהיה בנוסף לסה"כ השטח המותר לבניה ובהתאם לתקנות, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבנין, לרבות שטח מרוצף מקורה בדירת הגן, לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבנין. מרפסת גג בלתי מקורה ושטח מרוצף בלתי מקורה בדירת גן לא יחושבו כמרפסת. כל המרפסות יבנו עפ"י קווי בנין למרפסות.</p> <p>מסתורי כביסה : מסתורי הכביסה יתוכננו כחלק אינטגרלי של המבנה ולא יובלטו מעבר לקווי הבניין.</p> <p>שטח דירות : לא יותרו יותר מ-2 יח"ד בשטח של מעל 120 מ"ר.</p> <p>חומרי גמר : הבניינים ייבנו בחומרי גמר עמידים וקשיחים, ניתן לשלב טיח ובהתאם למדיניות הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מפלס הכניסה לבנין ולמבואה יקבע בהתאם למפלס הרחוב על מנת לאפשר גישה נוחה למבואה במפלס הרחוב.</p> <p>אין ליצור קירות גבוהים על קו המגרש.</p>
ג	<p><b>מקלטים</b></p> <p>ממ"דים : עפ"י תקנות התכנון והבנייה והג"א.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה למגורים תתוכנן בקומת הקרקע עפ"י תכנית התנועה.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	שימושים
	בהתאם למשמעותה בחוק התכנון והבניה לרבות רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות, נטיעות, מתקני רחוב ותשתיות.
4.2.2	הוראות

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידית-שמאלי	צידית-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	580	2231.6	1061.6 (1)	580	1001	מגורים ג'
4 (6)	6 (5)	3.5	1.3 (4)	7 (3)	10	580	17.2	590	580	1001	מגורים ג'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי כולל 180 מ"ר בחלל הגג מתוקף תכנית כס/מק/1/1/ג.ג. היתר הבניה יתאם את הוראות תוכנית הגגות המאושרת לעת הגשת הבקשה להיתר לענין החלפת גג הרעפים בלבד..
- (2) לא כולל חללי גג או קומה על הגג..
- (3) קומות קרקע + 4 קומות + קומות גג (חלקית) + חללי גג.
- (4) או 0.5 מ' כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- מסתורי כביסה לא יבלטו מעבר לקו בנין..
- (5) קו בנין אחורי למרפסות 5.0 מ'..
- (6) קו בנין קדמי למרפסות 3.0 מ'..

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הגשת תכנית פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>2. עמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושיות, פיזיות ותפיסתיות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה, העתקת מתקנים בחזית המגרש ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום מול הגורמים המוסמכים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור פקיד היערות בהתאם לתיקון מס' 89 לחוק בנושא שמירה על עצים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה, הריסת המבנים הקיימים במגרש.</p>
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארת תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע או באמצעות שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשיית נגר כגון: מתקני החדרה מקומיים או מניעת רצף שטחים אטומים וכד' - באישור מהנדס העיר. עפ"י תמ"א 34/ב/4.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, ביחס של 1:1 לדירות עד 120 מ"ר וביחס של 2:1 לדירות מעל 120 מ"ר.</p>
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו עם שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>
<b>6.6</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>תמהיל דירות:</p> <p>1 יחידת דיור 3 חדרים: כ- 80 מ"ר</p> <p>3 יחידות דיור 4 חדרים: כ- 100 מ"ר</p> <p>4 יחידות דיור 5 חדרים: קטנות מ- 120 מ"ר</p> <p>2 יחידות דיור 6 חדרים: כ- 165 מ"ר (כולל שטח בחללי הגג).</p>
<b>6.7</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>תכנון הבניה ייעשה ע"פ הנחיות תקן ישראלי ת"י 5281 לכל המרכיבים הנדרשים לבניין מגורים, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p>
<b>6.8</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה - אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן טופס אכלוס - רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.</p>

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18