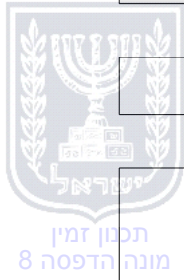


הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0584102

הכרמל 49 כ"ס כס/מק/3/29/ב



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית מבקשת להוסיף שטחים עיקריים וכן לשנות קו בנין קדמי ואחורי למרפסות בכדי להביא לתכנון מיטבי של המגרש.
הערה: תוספת שטחי שירות ניתנה בהחלטת וועדת המליאה (ישיבה מס' 20180002) מתאריך 6.6.2018.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הכרמל 49 כ"ס כס/מק/3/29/ב

ומספר התכנית

מספר התכנית 405-0584102

שטח התכנית 0.856 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 62א (א) (16) (א) (1), 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

191755 קואורדינאטה X

676085 קואורדינאטה Y

בצפון: חלקה 47

במזרח: חלקה 708

במערב: חלקה 61

בדרום: חלקה 76, רחוב הכרמל

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
	49	הכרמל	כפר סבא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	60	חלק	מוסדר	6433

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
24/02/1977	888	2298	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 3 / 29 ממשיכות לחול.	שינוי	כס/ 3 / 29
10/10/1977		2373	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 / 1
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				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הנה ערן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר.	23/11/2017	הנה ערן	10/11/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מנחה	16/10/2018	הנה ערן	30/10/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה מנחה.	16/10/2018	סאגיי ג'אבר	25/10/2017	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		04/09/2018	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			נוה מרום חברה קבלנית לבניין בע"מ	כפר סבא	ויצמן	182	09-7673737	09-7671752	rachel@nevemarom.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נוה מרום חברה קבלנית לבניין בע"מ	כפר סבא	ויצמן	182	09-7673737	09-7671752	rachel@nevemarom.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בנימין אברהמוב			כפר סבא	הכרמל	49	09-7675131		
בעלים		שולמית אברהמוב			כפר סבא	הכרמל	49	09-7675131		
בעלים		אריה יהודה אנטמן			קדומים	ברכה	17	09-7419911		
בעלים		אריה משה אנטמן			גמזו	(1)		09-7419911		

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
		09-7419911	17	ברכה (2)	קדומים			יוסף ישעיהו אנטמן		בעלים
		09-7419911	17	ברכה (2)	קדומים			מרדכי אנטמן		בעלים
		09-7419911		(1)	גמזו			שמעון אנטמן		בעלים
		09-7419911		(3)	גמזו			מרים מגן		בעלים
		09-7419911	17	ברכה	קדומים			חיה נובוגרוצקי		בעלים

(1) כתובת: אנטמן שמעון ממושב גמזו.

(2) כתובת: ת.ד. 409.

(3) כתובת: שמעון אלטמן ממושב גמזו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

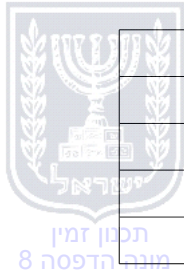
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	הנה ערן	23526	ערן אדריכלים בע"מ	כפר סבא	טשרניחובס קי	24	09-7422450	09-7450235	architects@er anarch.co.il
מהנדס גיאודזיה	מודד	גיוסי עבד אלמנעם	926		גילגוליה	(1)		03-9396510	03-9396510	abedj1969@h otmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	סאגיי ג'אבר	113130		טייבה	(2)		09-7991018	09-7996748	g- handdsd@be zeqint.net

(1) כתובת: רח' 158/9 ת.ד. 132.

(2) כתובת: ת.ד. 58 טייבה.

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.



מונח	הגדרת מונח
דירות גן	דירות בקומת קרקע עם גינות על משטח יצוק או על מילוי אדמה.
מרפסת גג	מרפסת לא מקורה עפ"י קווי הבנין למרפסות.
מרתף	מרתף עד לגבולות החלקה עפ"י כס/1/1/מ על תיקוניה.
קומת חללי גג	בניה בחלל גג מעל קומה אחרונה עפ"י כס/1/1/גג ותיקוניה.

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 בקוי בנין למרפסות לפי 62א(א)4. הוספת שטח עיקרי לזכויות הבניה לפי 62א(א)(16)(א)1.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

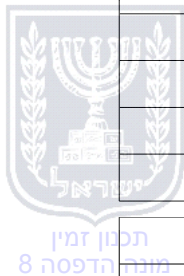
קביעת קו בנין קדמי למרפסות 3.0 מ'. קביעת קו בנין אחורי למרפסות 4.0 מ'. הוספת 14% שטח עיקרי לזכויות הבניה בכדי להביא לתכנון מיטבי של המגרש.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1004
מבנים ומוסדות ציבור	1002
מגורים ב'	1001
שטח ציבורי פתוח	1003

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1001



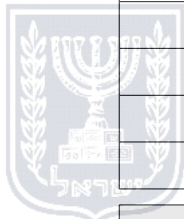
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.13	61	דרך
79.91	684	מגורים ג'
7.13	61	ש.ב.צ.
5.84	50	ש.צ.פ.
100	856	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.08	60.61	דרך מאושרת
7.08	60.61	מבנים ומוסדות ציבור
79.95	684.74	מגורים ב'
5.90	50.49	שטח ציבורי פתוח
100	856.44	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



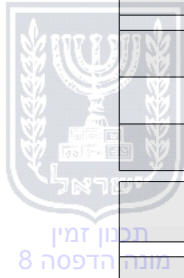
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	לפי ת.ב.ע. מאושרת כס/29/3
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל, גינון, שתילה, ביוב, ניקוז, תאורה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	לפי ת.ב.ע. מאושרת כס/29/3
4.4.2	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	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	27	10	684		(2) 360	(1) 917	684	1001		מגורים ב'
3.5 (5)	6 (4)	4	4	6 (3)			684				61	1002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
											50	1003	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
											61	1004	דרך מאושרת	דרך מאושרת

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) ובנוסף לשטח העיקרי יאושר שטח עיקרי בחללי הגג עפ"י כס/1/1/גג על תיקוניה..

(2) 360 מ"ר כוללים : 40 מ"ר לח. מדרגות ולובי קומתי לקומה, לקומות שמעל קומת הכניסה ו-12 מ"ר לממ"ד לכל דירה בבנין. ובנוסף לשטחים אלו יאושר בקומת הקרקע שטח ללובי, שטחי שירות כגון מחסנים, חדר אשפה וכדומה וקומות עמודים מפולשת בקונטור הקומה מעל כולל השטח שמתחת למרפסות הגן..

(3) קומת קרקע + 5 קומות ובנוסף קומת חללי גג עפ"י כס/1/1/גג על תיקוניה..

(4) קו בנין אחורי למרפסות יהיה 4.0 מ'..

(5) קו בנין קדמי למרפסות יהיה 3.0 מ'..

6. הוראות נוספות

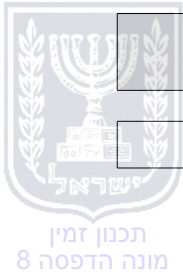
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>6.1.1 הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה. 6.1.2 עמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות. מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תיהיה גישה במפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה בקומת המסד של הבנין באמצעות רמפה, מעלית או מעלון או כל מתקן טכני יהווה תוספת, אך לא חלופה. 6.1.3 תנאי למתן היתר בניה, העתקת מתקנים בחזית המגרש ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום מול הגורמים המוסמכים. 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור פקיד היערות בהתאם לתיקון מס' 89 לחוק בנושא שמירה על עצים. 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה, הכנת תצ"ר.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. מספר החניות ייקבע בעת מתן ההיתר.
6.3	ניקוז
	סעיף טיפול בנגר עילי. 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 4/ב/34.
6.4	כתב שיפוי
	תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, במידה ותוגשנה ע"י מאן שהוא עקב אישורה של תכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י הבעלים ו/או יזמי התכנית.
6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו עם שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.7	הוראות בינוי
	תמהיל דירות : 3 חדרים - 1 יחידות דור. 4 חדרים - 5 יחידות דור. 5 חדרים - 2 יחידות דור. 6 חדרים - 2 יחידות דור.
6.8	בניה ירוקה
	בנייה ירוקה - תכנון הבניה ייעשה ע"פ הנחיות תקן ישראלי ת"י 5281 לכל המרכיבים הנדרשים לבניין מגורים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: כס/3/29, כס/1/1, כס/מק/1/1/ג/ג שם התוכנית: _____
 עורך התוכנית: רשות מקומית כפר סבא תאריך: _____ חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				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						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'		684	684				10				ק + 5 (1)	3.5	4	4	6	



(1) ובנוסף קומת חללי גג עפ"י כס/מק/1/1/ג/ג

