

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0827972

רחוב נחמה הנדל 4 , 6 כפר סבא. כס/מק/1/60/א.1.

מרכז

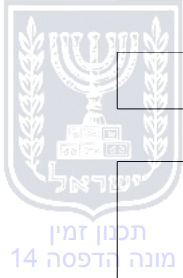
מחוז

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

תכנית זו חלה על חלקות 332-333 בגוש 6429, ברחוב נחמה הנדל 4-6. התכנית נועדה לערוך איחוד וחלוקה של 2 מגרשים אלה על מנת לאפשר שינוי הוראות הבינוי בהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב נחמה הנדל 4, 6 כפר סבא. כס/מק/1/60/א.1.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 405-0827972

1.2 שטח התכנית 1.501 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
קואורדינאטה X	189929
קואורדינאטה Y	676669

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	הנדל נחמה	6	
כפר סבא	הנדל נחמה	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6429	מוסדר	חלק	332-333	

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1. הוראות תכנית כס/1/1 תחולנה על תכנית זו.	1636		18/06/1970
כס/1/1/ד	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/ד.	2547		28/06/1979
כס/1/1/מ	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/מ.	3755	2362	29/03/1990
כס/1/1/מ/ג	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/מ/ג.	4993	2948	12/06/2001
כס/1/60/א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/60/א.	5567	4671	20/08/2006
כס/מק/1/1/ג/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/ג/ג. הוראות תכנית כס/מק/1/1/ג/ג תחולנה על תכנית זו.	4451		24/10/1996



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				איריס אריה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איריס אריה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	07/06/2021	איריס אריה	14: 05 07/06/2021	נספח בינוי	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	13/06/2021	אילון לוי	16: 28 21/06/2021	טבלת הקצאות	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	07/06/2021	איריס אריה	14: 08 07/06/2021		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	יפעת אדרי			כפר סבא	הנדל נחמה	6	052-8361847		yifat3e@gmail.com
	פרטי	דורון יעקב בנישו			כפר סבא	הנדל נחמה	6	054-7175581		doronisho@gmail.com
	פרטי	עירן ברד			כפר סבא	סירקין	12	050-7447547		eran@bardlaw.co.il
	פרטי	שירי ברד			כפר סבא	סירקין	12	050-6429977		shiri-eran@013.net
	פרטי	ליאור שרגא			כפר סבא	הנדל נחמה	6	054-3320357		liorshraga@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יפעת אדרי			כפר סבא	הנדל נחמה	6	052-8361847		yifat3e@gmail.com
פרטי	דורון יעקב בנישו			כפר סבא	הנדל נחמה	6	054-7175581		doronisho@gmail.com
פרטי	עירן ברד			כפר סבא	סירקין	12	050-7447547		eran@bardlaw.co.il
פרטי	שירי ברד			כפר סבא	סירקין	12	050-6429977		shiri-eran@013.net
פרטי	ליאור שרגא			כפר סבא	הנדל נחמה	6	054-3320357		liorshraga@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס אריה		אריה איריס הנדסת מבנים	כפר סבא	בקעת הירח	13	09-7655894		iris.ar66@gmail.com
	שמאי	אילון לוי	1840		מע"ש	השלושה	49			eilanlevy@gmail.com
	מודד	חוסאם מסארווה	894		טייבה	טייבה		09-7996748		mhmed10@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
מגורים א	ייעוד המגורים תואם את ייעוד המגורים המאושר מתוקף תכנית כס/1/60/א, אך מותאם לנוהל מבא"ת.

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**

תכנית זו נועדה, לאחד 2 מגרשים המיועדים לבניית 2 קוטג'ים טוריים של 3 יח"ד כ"א, ולחלק ל-3 מגרשים, לבניית 3 קוטג'ים דו משפחתיים כ"א.

כמו כן תכנית זו נועדה לשנות את הוראות הבינוי - 3 בתים דו משפחתיים במקום 2 קוטג'ים טוריים של 3 יח"ד כ"א.

שינוי בקווי בנין למגורים ושינוי בגובה מרתף.

התכנית אינה משנה את ייעוד הקרקע המאושר מתכנית כס/1/60/א, אלא רק מתאימה אותו לנוהל מבא"ת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2. שינוי בקווי בנין.

3. שינוי בהוראות בינוי.

4. שינוי גובה קומת מרתף.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	103 - 101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	1,501	100
סה"כ	1,501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,495.18	100
סה"כ	1,495.18	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל מגרש חדש המתקבל מתוקף תכנית זו יכיל מבנה דו משפחתי, בכפוף לזכויות הבנייה המפורטות בטבלה 5 של תכנית זו. חניה -תתאפשר חניה לרכב בשטח של 15 מ"ר ליחידת דיור- החניה תהיה בשטח המגרש, קרוי חניה יהיה במבנה קל ע"פ פרט שיופיע בתכניות הפיתוח. מחסנים : המחסנים יהיו חלק אינטגרלי מהבנין, בקווי הבנין. שטח המחסן נכלל באחוזי הבניין המותרים על פי תכנית זו והמפורטים בטבלה 5. המחסן יהיה מבניה קשיחה. מרתפים : גובה קומת מרתף יהא 2.50 מ' . תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו הכולל גם שטחי שירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף. תותר התקנת מתקנים תברואתיים בתחום המרתף , ובתנאי מתן פתרון אלקטרו -מכני נאות לסילוק השפכים למערכת הביוב העירונית ותוך דאגה למניעת הצפות וזאת באישור מהנדס העיר. יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת קרקעית. פתרון החניה יהיה חייב באישור יועץ התחבורה של עיריית כפר סבא. כמו כן, יותר השימוש בשטח המרתף למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. הארת המרתף ואיוורורו יוכלו להיות ע"י חלונות בהיקפו. ניתן להגן על חלונות אלה באמצעות "חצרות אנגליות" מנוקזות. החצרות האנגליות יכולות להיבנות מעבר לקווי הבניין ולא יותר מ-1 מ'. מרפסות - שטח המרפסות ללא גג , אינו כלול בשטח העיקרי או בשטחי השירות. שטח המרפסות עפ"י תקנות התכנון והבניה. שילוב פרגולות יעשה על פי תכנית אחידה לכל המגרש. הוראות לבינוי גגות המבנה יהיו על פי תכנית הגגות המאושרת להוצאת היתר הבניה ובהתאם למדיניות הועדה המקומית. במסגרת גגות המבנים תשולב מבחינה ארכיטקטונית מערכת האנרגיה הסולרית . יש להשתמש לצורכי בידוד הבנין בחומרי פלסטיק וצלולוזה, שהם חומרים הניתנים למחזור , פחות רעילים ותהליך המחזור שלהם ידידותיים לסביבה. יותר שימוש בטכנולוגיות ובחומרים חדשים בכפוף להתנגדות תרמית מחמירה. יותקנו אביזרים חוסכי מים והשקיה ממוחשבת לכל יח"ד.

מגורים א'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי
5	2	8.5	2	35	(1)	30	350	500	101	מגורים א'	מגורים א'	
5	2	8.5	2	35	(1)	30	350	500	102	מגורים א'	מגורים א'	
5	2	8.5	2	35	(1)	30	350	501	103	מגורים א'	מגורים א'	

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

הערה ברמת הטבלה:

לשטחי השרות יתווספו שטחי הממ"דים על פי תקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתף בקונטור קומת הקרקע על פי תכנית כס/1/1/מ/ג...



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות,

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות של יחידות דיור.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.2**חניה**

החניה תהא בשטח המגרש עצמו ולא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד.

לכל יח"ד תינתן כניסה אחת לחניה לכל היותר, החניות ימוקמו שהן ניצבות לקו חזית המגרש.

6.3**חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.4**ניהול מי נגר**

יש להבטיח קליטת מי גשם מכלל המגרש, לרבות הגגות, מרפסות ומשטחים מרוצפים, ולהחדירם לקרקע בתחום המגרש ובאמצעות בורות חילחול, תימנע זרימת נגר לשטח הציבורי. לפחות 20% משטח המגרש יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (גזם, חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'). שיפועי המגרש יובילו לשטח זה.

6.5**סטיה ניכרת**

תוספת יחידות דיור ושינוי בקו בניין אחורי יהווה סטיה ניכרת.

6.6**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. תנאי למתן טופס איכלוס יהא רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.

2. תנאי למתן היתר איכלוס יהא אישור מעבדה מאושרת לעמידה בתקנים המופיעים בנספח איכות הסביבה של תכנית כס/1/א/60.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח על ידי מהנדסת העיר, אשר תכלול בין השאר חתכים וחזיתות למבנה, מיקום מתקנים, התייחסות למפלס הקרקע ופיתוח סביבתי.

2. תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנית לצורכי רישום על ידי הועדה המקומית.

3. תנאי להיתר בניה ליותר מ- 50% ועד ל-80% משטחי הבניה המוצעים בתחום תכנית כס/1/א/60 יהא אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי התנועה המשופרים המוצעים ע"י עיריית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	כפר סבא בצמתים בן יהודה/ טשרניחובסקי/ בגין ובן יהודה/כצנלסון, וביצועם בפועל. תנאי להיתר בניה מעל 80% מסה"כ שטחי הבניה המוצעים בתחום תכנית כס/1/60/א. הינו פתיחת מעבר דו מפלסי בצומת הרחובות טשרניחובסקי ובגין. 4. נספח להיתר הבניה יהיה קובץ הוראות לטיפול באתר ובסביבתו בתקופת הבניה.
6.8	כתב שיפוי
	תביעות לירידת ערך, בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965, במידה ותוגשנה ע"י מאן דהוא עקב אישורה של תכנית זו או חלק ממנה , יפוצו ע"י הבעלים ו/או יוזמי התכנית.
6.9	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7.2 מימוש התכנית
התכנית תמומש תוך 20 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14