

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0848937

כס' / 84 / 5 / ג - איחוד וחלוקה במתחם בית אבות המבריא

מרכז

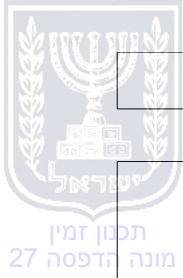
מחוז

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

מתחם המבריא ממוקם בשכונת ראשונים בצומת הרחובות רופין והגבורות. המתחם כולל את חלקות 41-43 בגוש 6437 ומחולק למספר יעודי קרקע: מירב השטח ביעוד בית אבות שנקבע בתכנית כס/ 84 / 5 (תאריך תוקף 30.11.1972). בתכניות נוספות שחלות על המתחם ושינו את תכנית כס/ 84 / 5 נקבע יעוד שפ"פ בתוך המגרש וכן יעוד בנייני ציבור. כעת מבוקשת תוספת אגף שיכלול מרחבים מוגנים ובתוכם חדרי אשפוז, לצורך עמידה בתקנות פיקוד העורף. לצורך כך מבוקשת הצרחת חלק מיעוד השפ"פ, בשטח 520 מ"ר, ל-2 אזורים אחרים במגרש.

כמו כן, התכנית מאפשרת להוסיף בעת הגשת הבקשה להיתר שטחי שירות הכוללים מרחבים מוגנים ומעברים מתוקף תקנון ההתגוננות האזרחית וסעיף 151(ג) לחוק ומוסיפה 500 מ"ר לשטחים העיקריים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כס/ 84 / 5 ג - איחוד וחלוקה במתחם בית אבות המבריא

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

405-0848937

מספר התכנית

12.317 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

פסי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג 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

192300

קואורדינאטה Y

675300

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	רופין	17	

שכונה הראשונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6437	מוסדר	חלק	41-43	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כס/ 84 / 5 ב	א - ח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
כס/ 1 / 1 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1 ג. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 ג תחולנה על תכנית זו.	2199			26/02/1976
כס/ 5 / 84 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/ 5 / 84 א.	4082	1408		04/02/1993
כס/ 5 / 84 ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/ 5 / 84 ב.	4268	1025		18/12/1994
כס/ 5 / 84 5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/ 5 / 84 .5	1879			30/11/1972



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				ורד ברש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ורד ברש		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	03/06/2021	ורד ברש	13: 15 14/06/2021		כן
שמירה על עצים בוגרים	רקע		30	26/04/2021	אורי קראוזה	09: 13 27/04/2021	טבלת סקר עצים, ערכיות עצים, טבלת מידע מרכזת ותמונות עצים מבוקשים להעתקה	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/04/2021	מרסלו ברסטוביסקי	09: 19 26/04/2021		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	30/11/2020	סוזנה וגנסברג	14: 58 26/04/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	26/04/2021	ורד ברש	12: 09 06/05/2021	תשריט עצים נלווה לסקר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/02/2021	ורד ברש	09: 33 11/06/2021		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			המבריא בע"מ	כפר סבא	רופין	17	09-7645555	09-7652445	

1.8.2 יזם**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
אדריכלית	עורך ראשי	ורד ברש	20779		רעננה	הכוכב	40	09-7712133	09-7746911	veredarc@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	מרסלו ברסטוביסקי	25157		תל אביב-יפו	אחד העם	35	03-5276333	03-5276569	arch_tec@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	סוזנה וגנסברג	16418	סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף	רמת גן	תע"ש	3	03-7524065	03-5756107	tanya@lisu.co.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסראוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezeqint.net
אגרונום	סוקר עצים	אורי קראוזה			הרצליה	יצחק שדה	48	09-9505079		ori@birdsandgardens.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 629.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, במסגרתה תיעשה הצרחה בין חלק משטחי השפ"פ לשטח בית האבות, ללא שינוי בשטח כל יעוד קרקע, והוספת שטחי בינוי לטובת בניית אגף ממ"קים ע"פ הנחיות פיקוד העורף. התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע המאושרים, אלא רק מתאימה אותם לנוהל מבא"ת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי חלק מקו בניין מערבי בהתאמה לבנייה קיימת, בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
5. שינוי הוראות בינוי בהתאמה לחלוקה החדשה, בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	100
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח פרטי פתוח	202 - 200
דרך מאושרת	500
חניון	402 - 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דיור מיוחד	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	500
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	402 - 400
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	202 - 200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית אבות	7,683	62.38
בנייני ציבור	729	5.92
דרך מאושרת	905	7.35
חניה ציבורית	1,510	12.26
שטח פרטי פתוח	1,490	12.10
סה"כ	12,317	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	7,693.75	61.94
דרך מאושרת	962.54	7.75
חניון	1,536.95	12.37
מבנים ומוסדות ציבור	734.67	5.91
שטח פרטי פתוח	1,492.79	12.02
סה"כ	12,420.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	בית אבות כולל סיעודי ו/או דיוור מוגן לקשישים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי השטחים המפורטים להלן יחשבו כשטח שירות ולא יכללו בשטח העיקרי המותר לבניה: מעברים מקורים בין הבניינים, מבני עזר כגון ח' מכוניות, מחסנים, ח' דודים, ח' מיזוג אויר, ח' קירור, ח' אשפה, ח' חשמל, ח' הסקה, מקלטים ומרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומבואותיהם. שטחי השירות לא יעלו על 40% משטח המגרש, כמפורט בטבלה 5 להוראות תכנית זו. לא תתאפשר בנייה בתת הקרקע מתחת לשטח השפ"פ. מרפסות שמש ושטחים לא מקורים לא יכללו באחוזי הבניה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בנייני ציבור, על פי החלטת הוועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם להנחיית הוועדה המקומית.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון ונופש בלבד, ללא חניית מכוניות.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי א. יותרו שבילים, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות. ב. שטח זה מיועד לחלחול, אסורה כל בנייה בו, למעט קירוי לצורך הצללה או פרגולות.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך מאושרת בהתאם למשמעותה בחוק התכנון והבנייה לרבות רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות, נטיעות, מתקני רחוב ותשתיות.
4.4.2	הוראות
4.5	חניון
4.5.1	שימושים

4.5	חניון
	חניית מכוניות, נטיעות, תאורת רחוב וריהוט רחוב, תשתיות תת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי באם ינוצל חלק משטח השירות בתת הקרקע לטובת חניון, לא תותר בנייתו מתחת לשטח השפ"פ.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
												עיקרי	שרות	מוחלט	
קדמי תכנון	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15 (3)	40	196	15042	1150	(2) 3669	(1) 10223	7683	100	דיור מיוחד
0 (7)	6 (6)	2 (5)	10 (4)	1	4										

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:

א. הזכויות לחניון תת קרקעי מכח תכניות תקפות אינן מנוצלות במלואן ולא מתוכנן חניון תת קרקעי בשלב זה. במידה ויוחלט לממש את מלוא השטח המאושר בתת הקרקע, הוא ימוקם רק בשטחים המיועדים לדיור מיוחד.

ב. קו הבנין 1.8 מ' בחלק הדרום מערבי של המגרש מיועד לבנייה קיימת בלבד. במקרה של הריסה המבנה, יבוטל קו בנין זה וקווי הבנין יהיו בהתאם לטבלה לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חישוב השטחים בהתאם לטבלה 14 בהוראות תכנית כס/ 84 / 5 א בתוספת 500 מ"ר עיקרי.

(2) שטחי השירות על פי תכנית כס/ 84 / 5 ב.

(3) לא כולל חדרי מכוונות ומתקנים.

(4) לכיוון מזרח.

(5) לכיוון מערב - רחוב הגבורות, ולמעט בנייה קיימת וקו בנין לשפ"פ.

(6) לכיוון צפון - חניון הגבורות, ולמעט בנייה קיימת.

(7) לכיוון דרום - רחוב רופין.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה לכל מגרש תינתן בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולהנחיות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית, ובתחום המגרשים. ניתן יהיה למקם חניות לייעודים השונים בתאי השטח ביעוד חניון או בתת הקרקע, במסגרת קווי הבניין ושטחי השירות המוגדרים בטבלה 5 ובתשריט מצב מוצע.
6.2	בניה ירוקה	א. גג המבנה יהיה גג ירוק בפיתוח אינטנסיבי או אקסטנסיבי, הנגיש למשתמשי בית האבות, או גג כחול לניהול השהיית מי נגר. ב. בנייה ופיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף לבנייה ירוקה לעת הוצאת היתר הבניה או ע"פ הנחיות מהנדסת העיר. ג. יש להבטיח נטיעות עצים במגרש לשביעות רצון מהנדסת העיר.
6.3	הפקעות ו/או רישום	א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. ב. חלוקה ורישום המגרשים החדשים יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.4	חשמל	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.4

חשמל

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5

ניהול מי נגר

א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.
- 20% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז.
- לא תותר יציאה של צינורות ניקוז למדרכה הציבורית.
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- יש למקם בורות חלחול בשטחים הכלואים המסומנים בנספח הפיתוח.

ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6

חיזוק מבנים, תמא' / 38

תנאי לקבלת היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק אותו המבנה כולו שאליו מתחברת התוספת בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

6.6

חיזוק מבנים, תמא/ 38

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמא/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמא/ 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

6.7

שמירה על עצים בוגרים

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.

א. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים המצורף לתכנית זו בסימונים של "עץ להעתקה", או "עץ לכריתה", או "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. שימור עצים:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט העצים ו/או בתשריט מצב מוצע.
- עצים לשימור אשר מצויים בתחום של 5 מ' מעבודות הפיתוח, ומהקו הכחול של התכנית, מחויבים בליווי אגרונומי צמוד.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר עצים מעודכן.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח השטח, לרבות סימון עצים, סימון תחומי הבנייה הסמוכה אליהם, סימון רחבות כיבוי אש וסימון רדיוס צמרת עץ, בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.
- קו בניין מעץ לשימור יהיה 5 מטר לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפני הנחיות פקיד היערות.
- תנאי לתחילת עבודות יהיה סימון העצים על מפת ההתארגנות.
- תחום חובת סימון העצים העבודות וגידורם על בסיס הנחיות מפרט השימור.

ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מותאם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשת כריתה/העתקה.
2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
3. הכל בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
4. העצים המיועדים להעתקה בתחום התכנית, יועתקו לתחום השפ"פ הקיים ו/או המוצע, בתחום התכנית.
- ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
- ה. תנאי סף לפתיחת בקשה להיתר יהא:

1. הגשת מפרטי שימור והעתקה לעצים בתחום התכנית, לאישור אגרונום העירייה.
2. אישור אגרונום העירייה לתכנית התארגנות, במסגרתה יוגדר שטח ההתארגנות וכניסת כלים כבדים, לרבות תנועת הכלים ושינוע העצים בעת העתקתם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	ו. עבודות הבנייה ילוו בדו"חות פיקוח אגרונום שבועיים שיוגשו לאגרונום העירייה. ז. תנאי לתעודת גמר יהא הגשת דוחות פיקוח אגרונום.
6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי למתן טופס אכלוס יהא אישור התצ"ר בלשכת המקרקעין.
6.9	תנאים בהליך הרישוי
	1. לא יינתן היתר בניה אלא עם אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית הפיתוח לכל תא השטח כחלק מהבקשה להיתר בניה, הכוללת בין השאר חתכים וחזיתות למבנה, מיקום מתקנים, התייחסות למפלסי קרקע ופיתוח סביבתי. 2. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית ותכלול פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. 3. במסגרת היתר הבנייה לתוספת, יש לחזק ולשפץ את חזיתות וגגות המבנה הקיים אליו היא מתחברת. 4. תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנית הפיתוח ע"י אדריכל הנוף מטעם אגף ההנדסה, הכולל התייחסות למפלסי הגובה, ניהול נגר עילי והעתקת עצים. 5. תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנית לצרכי רישום על ידי הוועדה המקומית.
6.10	תשתיות
	א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.
6.11	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

תכנית 405-0848937 14/06/2021 13:15:53 נספח טבלאות הקצאה

נתוני התקרקעין				מצב נכס				מצב יוצא			
מס' ד"ר	גוש	שטח חלקה	שטח חלקה הכולל בתוכנית	שטח חלקה	חלק	מס' מגרש	מס' מגרש מוקצה	שטח המגרש	מס' מגרש	מס' מגרש	תאריך תחילת
41	4,300	4,300	4,300	המבריא בע"מ	אין	51049824	בטיורי 25.6.1997	7,329	100%	7,683	15.06.2015
42	4,017	4,017	4,017	המבריא בע"מ	אין	51049824	בטיורי 25.6.1997	354	100%	970	15.06.2015
1	6437			המבריא בע"מ	אין	51049825	בטיורי 25.6.1997	1450	100%	150	15.06.2015
43	4,000	4,000	4,000	הזכאות ירשמו ע"ש עיריית כפר סבא	א' 905	300	מאשרת חנה צוברת	729	100%	729	15.06.2015
				הזכאות ירשמו ע"ש עיריית כפר סבא	ג' 1,049	400	חנה צוברת	1049	100%	1049	15.06.2015
				הזכאות ירשמו ע"ש עיריית כפר סבא	ז' 194	401	חנה צוברת	194	100%	194	15.06.2015
				הזכאות ירשמו ע"ש עיריית כפר סבא	ח' 267	402	חנה צוברת	267	100%	267	15.06.2015
				הזכאות ירשמו ע"ש עיריית כפר סבא	ד' 729	500	בניי צובר	905	100%	905	15.06.2015
				סה"כ				12,317			



תתימה

03.06.2021

תאריך

617

מס' רשיון

אבי פרס

שם השומאי