

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0823534

כס/מק/37/3/א/7 המייסדים 29



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

תכנית זו הינה תכנית מפורטת בסמכות מקומית ומהווה שינוי לתכנית מפורטת כס/7/א/37/3. ייעוד הקרקע נותר הייעוד המאושר על פי תכנית כס/7/א/37/3 ובמסגרת התכנית ייעוד זה יותאם לנוהל מבאי"ת. התכנית קובעת זיקת הנאה לטובת הציבור מחד ולטובת משתמשי החניון הפרטי התת קרקעי מאידך, לצורך הסדרת הגישה בתת הקרקע לחניון הפרטי ולחניון הציבורי המתוכנן במתחם השוק. כמו כן התכנית מגדילה את שטחי הבנייה העיקריים במגרש, במסגרת המותר בתכניות בסמכות הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

כס/מק/7/א/3/37 המייסדים 29

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

405-0823534

מספר התכנית

1.511 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) (19), 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	191671
קואורדינאטה Y	675851

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	המיסדים	29	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6438	מוסדר	חלק	171	

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 30



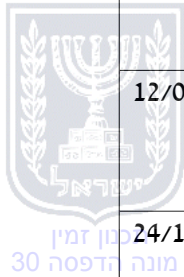
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/02/2002		1464	5054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ גל/א. הוראות תכנית כס/1/ גל/א תחולנה על תכנית זו	כפיפות	כס/1/1/גל/א
29/03/1990		2362	3755	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/מ	החלפה	כס/1/1/מ
09/01/1997			4475	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/מק/1/1/מ/ב	החלפה	כס/מק/1/1/מ/ב
22/11/1984			3126	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/3/37/א	החלפה	כס/3/37/א
12/09/1996		4867	4443	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/3/37/א/2	החלפה	כס/3/37/א/2
24/10/2013		850	6681	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/3/37/א/7	החלפה	כס/3/37/א/7
30/03/2022		5805	10345	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 405-0675363. הוראות תכנית 405-0675363 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	405-0675363



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עירן דוד שקד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עירן דוד שקד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 59 25/10/2021	רוני נשר	25/10/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	137	09-7649166	09-7646421	
	פרטי			מתחם השוק צפון כפר סבא בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-7575797		office@guyli.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מתחם השוק צפון כפר סבא בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-7575797		office@guyli.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עירן דוד שקד		סיטי בי אדריכלות ועיצוב בע"מ	בני ברק	מצדה	5	03-5403938		office@citybee-arch.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541029	03-7516356	ronin@datamap.com
מודד מוסמך	מודד	רוני נשר	869	גטניו ושות' מודדים מוסמכים	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	ronin@datamap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
ייעוד הקרקע	הייעוד המאושר על פי תכנית כס/7/א/37/3 ובמסגרת התכנית ייעוד זה מתואם באופן טכני בלבד 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**

מטרת התכנית היא קביעת זיקות הנאה עבור התנועה המוטורית בתת הקרקע. כמו כן התכנית מגדילה את שטחי הבנייה העיקריים במגרש, את מספר יחידות הדיור ומשנה הוראות בינוי במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראה לזיקות הנאה.
2. שינוי הוראות בינוי.
3. הגדלת מספר קומות ויחידות דיור.
4. הגדלת שטחי בניה עיקריים עד 20% משטח המגרש.
5. תנאים להוצאת היתר בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	1713
דרך מאושרת	1712
מגורים מסחר ותעסוקה	1711

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1712
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1711
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	1713
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1711
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1711
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	1713

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	611	40.44
משרדים/מגורים/מסחר	663	43.88
שפ"פ	237	15.69
סה"כ	1,511	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	615.43	40.46
מגורים מסחר ותעסוקה	667.22	43.87
שטח פרטי פתוח	238.33	15.67
סה"כ	1,520.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>1. השטח ישמש לגינון. 2. מעבר להולכי רגל. 3. יותר שימוש בשטח השפ"פ לטובת רחבת שהייה, כגון: בתי קפה, מסעדות. 4. ניתן יהיה לבנות חניון בתת הקרקע מתחת לשפ"פ.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בשטח השפ"פ לא ניתן לבנות, לקרות או לסגור באלמנטים קבועים שלא חלק מהמבנה, מלבד שימושים לצורך בטיחות כגון מדרגות חירום. 2. שטח השפ"פ יהיה חלק משטחי החלקות למתן זכויות.</p>
ב	הוראות פיתוח
	באיזור המיועד לאדמה גננית, גובה המילוי מעל תקרת החניון יהיה לפחות 1.5 מטר.
ג	זיקת הנאה
	בתחום השפ"פ תוגדר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כמסומן בתשריט מצב מוצע. זיקת הנאה תהיה פתוחה לכלל הציבור ותישמר רציפות עם המדרכה הגובלת.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת בהתאם למשמעותה בחוק התכנון והבנייה לרבות רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות, חניות תת קרקעיות, נטיעות, מתקני רחוב ותשתיות.
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	בתא שטח 1712 תיבנה רמפה לחניון ציבורי תת קרקעי, עליה תינתן זיקת הנאה לטובת חניון תת קרקעי פרטי בתא שטח 1711. השטח המיועד לזיקת הנאה במפלסים 1- ו -2, ישמש אך ורק למיסעה, ולא ניתן יהיה למקם מחסנים או חניות בשטח זה.
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. מסחר כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות, סדנאות וגלריות, מכוני כושר ויופי, שירותי פנאי ועוד, ובלבד שהשימושים לא יהיו מטרדים תברואתיים וסביבתיים העלולים לזהם את הקרקע והסביבה. 3. תעסוקה.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. ניתן יהיה להמיר שטחים ממשרדים למגורים ולהיפך ביחס המרה 1:1. לא יהיה ערוב מגורים ומשרדים באותו בנין.

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

2. המרת שטחי מסחר לשטחי משרדים או מגורים ולהפך תוכל להעשות על פי הערכת שמאי תוך שמירה על תמהיל סביר בין שטחי מסחר, משרדים ומגורים.
3. לאורך החזית המסחרית ובתחומי המגרש, תתאפשר הקמת ארקדה ברוחב של 4 מ', על פי המסומן בתשריט מצב מוצע. גג הארקדה יכול לשמש גם כמרפסות ליח"ד בקומה שמעל.
4. ניתן למקם שטחי שירות גם במפלס הביניים של קומת הקרקע.
5. מחסנים:
- א. תותר בניית מחסנים דירתיים או מסחריים במרתף החניה עד גבול החלקה בתנאי שלא יגרם מטרד לחלקות השכנות ובלבד שתשמר כמות החניות הנדרשת על פי הנחיות הועדה המקומית מונה הדפסה 30 תכנון זמין
- ו/או בכפוף להוראות כל דין.
- ב. המחסנים המסחריים יכולים להיות ממוקמים בכל תחום מרתף החניה, ובלבד שתישמר גישה ישירה מהשטחים אותם משרתים בקומת הקרקע.
- ג. גובה המחסנים במרתפי החניה יהיה כגובה מרתפי החניה ובלבד שלא יעבור גובה של 3 מטר.
- ד. המחסנים הדירתיים יוצמדו לדירות המגורים. לכל דירה לא יוצמד יותר מאשר מחסן דירתי אחד.
- ה. שטח מחסן דירתי ומסחרי בתחום קומת המרתף לא יעלה על 6 מ"ר. שטח מחסן דירתי ומסחרי בקומת הקרקע לא יעלה על 3 מ"ר.
- ו. המחסנים ימוקמו במסגרת קווי הבניין ושטחם מגולם בשטחי השירות המפורטים בטבלה 5 בתכנית זו.
6. זיקת הנאה: בשטח המסומן בזיקת הנאה, תרשם זיקת הנאה לצמיתות לרכב עבור הציבור בתת הקרקע במפלסים 1, -2, ו-3, ברוחב של 1.2 מ', לצורך גישה לחניון הציבורי המתוכנן במגרש הסמוך. בשטח זה במפלסים האמורים תיאסר בניה אשר יש בה כדי לפגוע במעבר החופשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

(7) קו בניין עילי 2 מ' וקו בניין לארקדה 0.

(8) קו הבניין הקדמי מוגדר ביחס לשפ"פ. קו בניין עילי 2 מ' וקו בניין לארקדה 0.

(9) המרת שטחי מסחר לשטחי משרדים או מגורים ולהפך תוכל להעשות עפ"י הערכת שמאי תוך שמירה על תמהיל סביר בין שטחי מסחר, משרדים ומגורים.

(10) שטחי השפ"פ נכלל לטובת חישוב זכויות הבנייה למגורים ולמסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

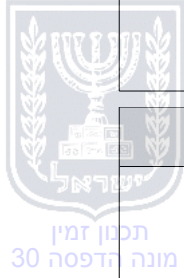


תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תתוכנן בתת הקרקע. מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>במידה ובתחום המגרשים לא ימצא מספר מקומות חניה כנדרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, מחויב מבקש ההיתר להתקין את יתרת מקומות החניה הנדרשים על פי התקן מחוץ למגרשי הבניה במקומות שתורה לו על כך הועדה המקומית, או לחילופין ולפי שיקול דעתה של הועדה המקומית, להשתתף בהתקנתם של יתרת מקומות חניה בחניון ציבורי אשר יועד לצורך כך על ידי הועדה המקומית, אשר המרחק בינו לבין מגרשי הבניה לא יעלה על 100 מ'. ויתרו מרתפי חניה נוספים על פי החלטת היזמים ובאישור הועדה המקומית.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>בהתאם להוראות תמ"א 1, יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה של 1: 500 או בקנה מידה אחר שיקבע על ידי מוסד התכנון. בתכנית הבינוי יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או מגרשים. תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה המקומית, לאחר התייעצות עם מהנדס העיר.</p> <p>בתכנון דרכים וחנייות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים חדירים.</p>
6.3	רישום שטחים ציבוריים
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית כפר סבא.</p>
6.4	תנאים בהליך הרישום
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י מהנדסת העיר, אשר תכלול בין השאר חתכים וחזיתות המבנה, חומרי גמר, עקרונות לפיתוח השפ"פ, ממשק עם מתחם חצר השוק, מיקום מתקנים והתייחסות למפלסי קרקע ופיתוח סביבתי. 2. אישור מחלקת תנועה לפתרון החנייה, גישה למגרש וכל היבט תנועתי רלוונטי. 3. ביצוע בדיקות הנדסיות וקביעת הנחיות להשפעת החפירה לחניון תת קרקעי על מבנים סמוכים. 4. חוות דעת היחידה הסביבתית לשימושים המסחריים המוצעים, והגדרת אמצעים תכנוניים וביצועיים למניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה. 5. חוות דעת אקוסטית הכוללת מפלסי רעש חזויים מפעילות החניון הציבורי, ופתרונות למניעת מטרדי רעש. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית לצורכי רישום בועדה המקומית, לרבות תשריט זיקות הנאה. 7. תנאי למתן היתר אכלוס יהא רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין, לרבות רישום תשריט זיקות ההנאה.
6.5	מרתפים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בנית מרתפי חניה תחת תאי שטח 1711, 1712 ו-1713 עד גבולות המגרשים ובכפוף לפתרון מערכת הניקוז במגרשים אלה והתאמה לתשתיות קיימות. 2. בקומות המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור. 3. מרתפי החניה יכללו זיקת הנאה, כמפורט בפרק 6.6 (זיקת הנאה)

6.5 מרתפים	6.5
<p>4. במידת הצורך יותקנו מאגרי מים לאיגום והשהייה של נגר עילי.</p> <p>5. יתוכננו 3 קומות מרתף עבור חניה מתחת לקרקע, במידה ויהיה צורך בפחות קומות מרתף בעבור מבנה המגורים, יבוצעו הכנות קונסטרוקטיביות ויחפרו היסודות על מנת לאפשר את הקמת החניון הציבורי עד לעומק של 3 קומות מתחת לקרקע בעתיד.</p>	
6.6 זיקת הנאה	6.6
<p>יקבעו הוראות לזיקת הנאה בהתאם להלן:</p> <p>א) תקבע זיקת הנאה במגרש 1712, דרך מאושרת.</p> <p>זיקת ההנאה תאפשר שימוש ברמפת הכניסה לחניון הציבורי, לטובת הסדרת כניסה לחניון הפרטי במגרש 1711. עם בניית החניון הציבורי, רמפת הכניסה תשמש את כלל הציבור. ניהול החניון הפרטי במגרש 1711 יתחיל בתת הקרקע בקומת -1, מעבר לרמפת הכניסה. רמפות הרכבים בכלל המפלסים יישארו ביעוד דרך ויאפשרו שימוש לבעלי הקרקע הפרטיים במגרש 1711.</p> <p>ב) תקבע זיקת הנאה בתחום מגרש 1711 לאורך הדופן הדרומית של המגרש ברוחב של 1.2 מ', לטובת מעבר לחניון הציבורי. קביעת זיקת ההנאה תהא בכלל המפלסים ותאפשר שימוש לכלל הציבור בתחום זה במגרש 1711.</p>	
6.7 סטיה ניכרת	6.7
<p>כל חריגה מקווי הבניין, לרבות חריגות מותרות על פי תקנות התכנון והבנייה, תוספת קומות, גובה בניין ומספר יח"ד יהוו סטייה ניכרת.</p>	
6.8 בניה ירוקה	6.8
<p>בנייה ופיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף לבנייה ירוקה לעת הוצאת היתר הבניה או עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>	
6.9 עתיקות	6.9
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30