

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0681395

בר אילן 7 כפר סבא כס/מק/480/א

מרכז

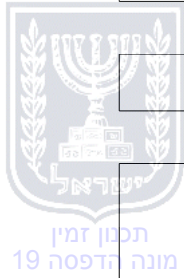
מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000960901/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להגדיל את הצפיפות במגרש ע"י תוספת 2 יח"ד לכדי סה"כ ארבע יחידות דיור (שתי דירות גן ושתי דירות גג), עפ"י צפיפות של 5.5 יחידות דיור לדונם נטו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בר אילן 7 כפר סבא כס/מק/480/א
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית	405-0681395
-------------	-------------

שטח התכנית	0.850 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62.א (א) (13ב)

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

191900

קואורדינאטה Y

676150

1.5.2 תיאור מקום

במזרח: רחוב בר אילן חלקה מספר 71
 במערב: רחוב רחל המשוררת חלקה מספר 22
 בצפון: סמטת אביבים חלקות מספר 405,403
 בדרום: רחוב רחל המשוררת חלקה מספר 73

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	בר אילן	7	

שכונה כפר סבא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6433	מוסדר	חלק	21	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>כס/1/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 ממשיכות לחול.	2373			10/10/1977
<u>כס/1/1/ג</u>	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
<u>כס/1/1/ד</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/ד.	2547			28/06/1979
<u>כס/1/1/מ</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/מ.	3755	2362		29/03/1990
<u>כס/1/1/מ/ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/מ/ג.	4993	2948		12/06/2001
<u>405-0675363</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית 405-0675363 (כס/1/1/ג/ג/ד).	10345	5805		30/03/2022

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				הנה ערן ערן אדריכלים בע"מ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		הנה ערן ערן אדריכלים בע"מ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	02/01/2024	הנה ערן ערן אדריכלים בע"מ	14: 43 22/01/2024		לא
תנועה	רקע	1: 250		30/06/2022	אדהם מסארוה	11: 12 25/02/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/11/2022	הנה ערן ערן אדריכלים בע"מ	14: 35 29/11/2022		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	קלמן שרייבר			רעננה	אח"י דקר	55	052-8456456		kalman@ezra-lemarpe.org

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קלמן שרייבר			רעננה	אח"י דקר	55	052-8456456		kalman@ezra-lemarpe.org

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	הנה ערן ערן אדריכלים בע"מ	25326		כפר סבא	טשרניחובסקי	24	09-7422450		architect@eranarch.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ	אדהם מסארוה	5130977		טייבה	(1)		052-9391381		eng.sewar.a@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוריד עותמאן	1240		כאבול	(2)		054-5712721		mot840@gmail.com

(1) כתובת : טייבה.

(2) כתובת : ת.ד. 131.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 תוספת 2 יח"ד במגרש לידי סה"כ 4 יח"ד, בתצורת גן-גג, שינוי קווי בניין, תוספת זכויות ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הגדלת מספר יחידות הדיור לארבע יחידות דיור.

2.2.2 תוספת שטחים עיקריים.

2.2.3 שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין למרפסות.

2.2.4 הגבהת גובה הבנייה המותר.

2.2.5 שינוי בהוראות הבינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1001
דרך מאושרת	1002

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	130	15.29
מגורים ב'	720	84.71
סה"כ	850	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	130.11	15.29
מגורים ב'	720.88	84.71
סה"כ	851	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. תותר הקמת 4 יח"ד במגרש בתצורה של גן-גג. שתי יחידות דיור בקומת קרקע תהיינה דירות גן כפון זמין מונה הדפסה 19 ויכללו קומת מרתף. שתי יחידות הדיור העליונות יהיו דירות דופלקס. 2. הקומה השלישית תהא קומה חלקית ולא יהיה ניתן להוסיף מעליה חדרי יציאה לגג מתוקף תכנית הגגות. 3. דירות הגן יתוכננו במפלס הקרקע והגינות הפרטיות לא יופנו לחזית הרחוב. 4. לאורך חזית המגרש לרחובות בר אילן ורחל המשוררת תיוותר רצועה מגוננת ונטועה. הרצועה המגוננת בחזית רחוב רחל המשוררת תהא ברוחב של עד 1 מ' וברחוב בר אילן עד 2 מ'. 5. שימוש לטובת משרדים יהיה מקושר ומחובר ליח"ד, ולא יהווה חלק נפרד מיח"ד. 6. תותר חניה מקורה אחת בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד. 7. הגובה המוצע האבסולוטי של מפלס הכניסה וקומת הקרקע במבנה המתוכנן אל מול החלקה הגובלת ממערב ייבחן בעת היתר הבניה. 8. פילרים מיכלי אשפה יפוצלו ל-2 והם ישולבו בגדר דקורטיבית. 9. חדרי גז ימוקמו בהתאם למדיניות הועדה שלא לחזית הרחוב. 10. לא תתאפשר תוספת מרפסת בקומה א' לכיוון מערב.
ב	בינוי הוראות בינוי למרתפים : 1. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו, הכולל גם את שטחי השירות על מכלול אחוזי הבנייה המותרים והמפורטים בטבלה 5. 2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.60 מ' מפני רצפתו לפני התקרה. 3. המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד גובה מקסימלי של 1.2 מ' מפני הקרקע לפני הריצוף של הקומה מעל. 4. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף. 5. תותר התקנת מתקנים תברואתיים בתחום המרתף, ובתנאי מתן פתרון לסילוק השפכים למערכת הביוב העירונית. 6. 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. 7. החצרות האנגליות יכולות להיבנות מעבר לקוי הבנין ולא יותר מ- 1 מ' ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. עומק החצר האנגלית יהא עד למפלס רצפת המרתף ורוחבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 8. לא ניתן יהיה לפצל את יח"ד בהתאם לתכניות או תקנות עתידיות אשר יאפשרו חלוקת יחידות דיור לדיוריות או ליחידות משנה.

4.1

מגורים ב'

ג

בינוי

הוראות בינוי לגגות :

1. הקומה השלישית במבנה תהווה חדר יציאה לגג המקושר לדירות שבקומה העליונה.
2. בגגות שטוחים יותר חדר יציאה לגג בשטח 50 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות או 50% משטח הגג הקטן מבין השניים. שטח זה ייחשב כשטח עיקרי והינו מגולם בשטחים העיקריים המפורטים בטבלה 5.
3. לא יותר ניוד שטח עיקרי מהחדר על הגג לכל שטח עיקרי או שירות אחר. ניוד שטחים ייחשב סטיה ניכרת מהתכנית.
4. קומת הגג תהיה קומה חלקית ולא תותר קומה נוספת מעליה.
5. יותרו מתקנים טכניים על גג החדרים שעל הקומה העליונה. יש לדאוג לפתרון הסתרה למתקנים טכניים, לשלב בפריסה מצומצמת ולהתאים גובה החדרים הטכניים בסיומת אחידה עם גובה הגג.

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

דרך כמשמעותה 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)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	4			
4.5 (7)	4 (6)	3.6 (5)	3 (4)	4	10.5	580 (3)	(2)	720	1001	מגורים ב'	מגורים ב'

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 כולל 70% משטח המגרש על פי תכנית כס/1/1/ד בתוספת שטח מתוקף סעיף 62 א (13 ב) לחוק התו"ב. כמו כן השטח כולל את שטחי חדרי היציאה לגג..
- (2) מתוקף זכויות מאושרות עבור חניה מקורה, 15 מ"ר לכל יח"ד, לפי כס/1/1/ד. לשטחים אלו יתווספו ממ"דים על פי תקנות התכנון והבניה..
- (3) מרתף בקונטור קומת הקרקע..
- (4) קומת קרקע + קומה א' + קומה גג..
- (5) קו בנין מערבי.
- (6) קו בנין צפוני.
- (7) קו בנין קדמי לחזית רחוב בר אילן ולחזית רחוב רחל המשוררת יהא 4.5 מ'. קו בנין קדמי למרפסות לרחוב בר אילן יהיה 2.7 מ'..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. יותרו עד 2 חניות ליח"ד.
2. כניסת הרכבים תהא מרחוב בר אילן בצמוד לחלקה 403 (חלקה הצפוני של החזית המזרחית של החלקה) ומרחוב רחל המשוררת בסמוך לגבול המערבי של הדופן הדרומית של הרחוב, כמסומן בנספח התנועה. בכל מקרה לא יותרו יותר מ- 2 כניסות למגרש עבור חניות.
3. החניות ימוקמו בעורף המערבי והצפוני של המגרש. ככל ותדרש התקנת חניות על דופן רחוב רחל המשוררת, הן ימוקמו מעבר לרצועה המגוננת.
4. ככל ותוקם יותר מחניה אחת ליח"ד, היא תוקם במכפיל חניה.
5. ככל ותמוקם חניה במגרש על דופן רחוב בר אילן, היא תמוקם מעבר לרצועה מגוננת בעבור עצי צל.

6.2**ניהול מי נגר**

בהתאם להוראות תמ"א 1/ שינוי 8, 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 הוועדה המקומית, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

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:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנת לשימור בתשריט מצב מוצע.
2. עצים לשימור אשר נמצאים בתחום של 5 מ' מעבודות הפיתוח ומהקו הכחול של התכנית, מחויבים בליווי אגרונומי צמוד לעת הבנייה בשטח, ובהגשת דו"חות פיקוח מסכמים מטעם האגרונום המלווה.
- יש לסמן את המרחק של גזע העץ המסומן לשימור מהבנייה המוצעת, לרבות המרחק מהגדר הבנויה.
3. תנאי לתעודת גמר יהיה הגשת דוחות פיקוח האגרונום.
4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור, אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח, לרבות סימון העצים ורדיוס צמרת העץ, סימון תחומי הבנייה הסמוכה אליהם וסימון רחבות כיבוי אש, בקנה מידה כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.
5. תנאי לתחילת עבודות יהיה סימון העצים על מפת ההתארגנות.
6. 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.
- ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
- ה. הוראות נוספות:



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

שמירה על עצים בוגרים

6.3

1. אין לבצע חפירה, לרבות חפירה לטובת הקמת גדר או חומה, בטווח של 4 מ' מגזע עצי הברוש, בגבול הצפוני של המגרש. הקמת גדר או חומה בדופן הצפונית של המגרש תעשה על פי פרט ביסוס שיאושר על ידי אגרונום העירייה והעבודות החפירה יבוצעו בליווי אגרונום.
2. תנאי למתן היתר הבניה בחלקה יהא הגשת מפרט שימור לעצי הברוש הנמצאים במגרש הגובל מצפון, שיתייחס לאמצעים לשימור והגנה על עצים אלו בעת העבודות. המסמך יובא לאישור אגרונום העירייה.

תנאים בהליך הרישוי

6.4

- 6.1.1 אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, אשר תכלול בין היתר חתכים וחזיתות המבנה, מיקום מתקנים טכניים, התייחסות למפלסי קרקע ופיתוח סביבתי.
- 6.1.2 אישור מחלקת תנועה לפתרון חניה, גישה למגרש וכל היבט תנועתי רלוונטי. 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, אישור נספח הידרולוגי המציג את פתרונות ניהול הנגר העילי במגרש.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה, ביצוע תשתיות הנדסיות, לרבות העתקת מתקנים בחזית המגרש, ככל הנדרש, ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום מול הגורמים המוסמכים.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור פקיד היערות בהתאם לתיקון מס' 89 לחוק בנושא שמירה על עצים.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה, אישור הועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום. תנאי לטופס אכלוס, רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.

ביצוע התכנית

7.

שלבי ביצוע

7.1

מימוש התכנית

7.2

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19