

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-1115427

כס/3/22/ב/1-רחוב הכרמל 70 שינוי קו בניין צפוני

מרכז

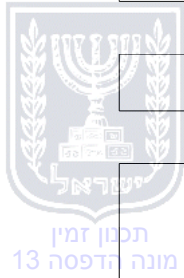
מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005240920/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את קו הבניין הצפוני לצורך בניית מרפסות בחזית קדמית (צפונית) לכיוון רחוב הכרמל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

כס/22/3/ב-1 רחוב הכרמל 70 שינוי קו בניין צפוני

מספר התכנית 405-1115427

שטח התכנית	1.2
------------	-----

1.333 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות

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	192107
קואורדינאטה Y	675944

1.5.2 תיאור מקום

מכיוון צפון- רחוב הכרמל
מכיוון דרום- חלקות 295, 297
מכיוון מזרח- רחוב תל חי
מכיוון מערב- חלקה 226

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	הכרמל	70	

שכונה שיכון מזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6438	מוסדר	חלק	227	

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/ 3 /22 ב	6748

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/22/3/ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/22/3/ב	2483	280		30/11/1978
<u>כס/1/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 ממשיכות לחול.	1636			18/06/1970
<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>405-0675363</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 405-0675363 (כס/1/1/ג/ד). הוראות תכנית 405-0675363 (כס/1/1/ג/ד) תחולנה על תכנית זו.	10345	5805		30/03/2022
<u>כס/1/1/גז</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/גז	4471	1071		26/12/1996
<u>כס/מק/1/1/ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/ב. הוראות תכנית כס/מק/1/1/ב תחולנה על תכנית זו.	4475			09/01/1997
<u>כס/1/1/מ</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/מ. הוראות תכנית כס/1/1/מ תחולנה על תכנית זו.	3755	2362		29/03/1990

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				תומר זבולוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		תומר זבולוני		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250		15/01/2024	תומר זבולוני	13: 26 24/01/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		30/01/2024	תומר זבולוני	15: 12 12/02/2024		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	אנטיה קוך			כפר סבא	הכרמל	70			
	פרטי	סמדר ארמה			כפר סבא	הכרמל	70			smadar1971@hotmail.com
	פרטי	רחל גולדפרב			כפר סבא	הכרמל	70			rachg234@gmail.com
	פרטי	מרתה שפנגנטל			כפר סבא	הכרמל	70			almarsp@walla.co.il
	פרטי	גיתית חרפק			כפר סבא	הכרמל	70			harpak_home@bezeqint.net
	פרטי	אלברטו שפנגנטל			כפר סבא	הכרמל	70			almarsp@walla.com
	פרטי	צבי חרפק			כפר סבא	הכרמל	70			harpak_home@bezeqint.net
	פרטי	יצחק יעקב איפרגן			כפר סבא	הכרמל	70			
	פרטי	ניצן זהר			כפר סבא	הכרמל	70			nitsanzo@gmail.com
	פרטי	יחיאל גלבוע			כפר סבא	הכרמל	70			gyechiel@yahoo.com
	פרטי	דליה גלבוע			כפר סבא	הכרמל	70			daliag5163@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עינת גפן			כפר סבא	הכרמל	70			gefgal55@gmail.com
	פרטי	שי ארמה			כפר סבא	הכרמל	70			shaia96@gmail.com
	פרטי	ירון גולדפרב			כפר סבא	הכרמל	70	03-5515983		yyym@mail.com
	פרטי	ענת זהר			כפר סבא	הכרמל	70			nitsanzo@gmail.com
	פרטי	נעמה איפרגן			כפר סבא	הכרמל	70			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל גולדפרב			כפר סבא	הכרמל	70			rachg234@gmail.com
פרטי	אנטיה קוד			כפר סבא	הכרמל	70			
פרטי	יצחק יעקב איפרגן			כפר סבא	הכרמל	70			
פרטי	צבי חרפק			כפר סבא	הכרמל	70			harpak_home@bezeqint.net
פרטי	שי ארמה			כפר סבא	הכרמל	70			shaia96@gmail.com
פרטי	מרתה שפנגנטל			כפר סבא	הכרמל	70			almarsp@walla.co.il
פרטי	ניצן זהר			כפר סבא	הכרמל	70			nitsanzo@gmail.com
פרטי	גיתית חרפק			כפר סבא	הכרמל	70			harpak_home@bezeqint.net
פרטי	אלברטו שפנגנטל			כפר סבא	הכרמל	70			almarsp@walla.com
פרטי	עינת גפן			כפר סבא	הכרמל	70			gefgal55@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ענת זהר			כפר סבא	הכרמל	70			nitsanzo@gmail.com
פרטי	סמדר ארמה			כפר סבא	הכרמל	70			smadar1971@hotmail.com
פרטי	יחיאל גלבוש			כפר סבא	הכרמל	70			gyechiel@yahoo.com
פרטי	דליה גלבוש			כפר סבא	הכרמל	70			daliag5163@gmail.com
פרטי	ירון גולדפרב			כפר סבא	הכרמל	70	03-5515983		yyydm@hotmail.com
פרטי	נעמה איפרגן			כפר סבא	הכרמל	70			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תומר זבולוני			כפר סבא	תל חי		097655630		tomz@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קביעת קו בניין עילי למרפסות בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת קו בניין עילי לבניית מרפסות על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה :



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	227

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,333	100
סה"כ	1,333	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	1,334.08	100
סה"כ	1,334.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, עבודות פיתוח, גינון, ניקוז וביוב, תאורה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות כלליות 1. המבנה בנוי על פי הוראות הבינוי שבתכנית כס/22/3/ב, הוראות לתוספת מרפסות פתוחות הן תכנון זמין מונה הדפסה 13 כמפורט להלן. 2. בניית המרפסות תיעשה לכל גובה האגף. במידה וחלק מהדירות אינן מעוניינות בתוספת מרפסת, תתוכנן מרפסת דמה-קורה (הכנה לתוספת עתידית), לרבות מעקה, הזהים ליתר המרפסות המתוכננות. 3. ניקוז המרפסות יהיה במערכת סגורה משולבת ונסתרת. לא תותר נזילה של מים באופן חופשי מהמרפסות. 4. לא ינתן היתר להקמת גדרות בין חלקות 226 ו-227 על מנת לאפשר גינון משותף בשטחים הפרטיים ולאפשר זיקת הנאה הדדית לשם רווחת המגורים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	קדמי			צידי	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
דיור מיוחד	1333	2300 (1)	644 (2)		(3)	2944	22	4 (5)	5 (6)		

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) לשטח זה יתווספו שטח לחדרי יציאה לגג לפי תכנית הגגות מס' 405-0675363 כס/1/1/ג/ד.

(2) שטחי שירות לפי החלטת מליאת הועדה המקומית מיום ה- 8.8.2011 לתוספת שטחי שירות לפי תקנה, לשטח זה יתווספו שטח מרפסות וממד"ם לפי תקנות התכנון והבניה.

(3) שטחי השירות על פי תכנית כס/1/1/מ על תיקוניה.

(4) ק. עמודים+ 5 קומות+ ק. גג.

(5) לרחוב הכרמל קו בנין למרפסות יהיה 2.0 מ', לחזית קדמית רח' תל חי 4 מ'.

(6) לצד מערב ולצד דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. חומרי הגמר יהיו תואמים ככל האפשר למבנה הקיים בתיאום ובאישור מהנדסת העיר.
- ב. אישור תכנית עיצוב אדריכלי לשילוב המרפסות על חזית בשלמותה. התכנית תכלול בין היתר חזיתות, חומרי גמר.

6.2**שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור**

- א. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט מצב מוצע בסימונים של "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 ייעודי הקרקע.
 - עצים לשימור אשר נמצאים בתחום של 5 מ' מעבודות הפיתוח ומהקו הכחול של התוכנית, מחויבים בליווי אגרונומי צמוד לעת הבנייה בשטח.
 - תנאי לתעודת גמר יהיה הגשת דוחות פיקוח האגרונום.
 - תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר עצים.
 - 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 הועדה המקומית.
 - תנאי לתחילת עבודות יהיה סימון העצים על מפת ההתארגנות.
 - תחום חובת סימון העצים העבודות וגידורם על בסיס הנחיות מפרט השימור.
 - עצים 12 ו-13 המסומנים בתשריט ימוגנו ויגודרו במהלך העבודות על פי הנחיית האגרונום, להבטחת הגנה עליהם במהלך עבודות הבנייה.
- ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מותאם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשת כריתה/העתקה.
 - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - הכל בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
 - מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.

6.3**כתב שיפוי**

כתב שיפוי יחתם על פי דין.

6.4**חניה**

- תקן החניה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- החניה למגורים תבוצע בשטח המגרש ובהתאם מדיניות הועדה המקומית.
- תינתן זכות מעבר לכלי רכב לבעלי הנכסים בחלקה 226, לצורך גישה לחניה הפרטית שלהם

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13