

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



משרד הפנים  
מחוז מרכז

הוראות התוכנית 21.01.2013

תוכנית מס' כס' 3/26/ט

שם תוכנית: : בן גוריון 56

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: כפר סבא  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>נבדק וניתן להפקיד / לאשר מטעם מיוסד / לאשר 25/9/11 מפקח על הבניה אדריכלית זניאלה פוסק מתכנתת מחוז מרכז</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 25/9/11 לאשר את התכנית</p> <p>תכנית לא נקבעה טעונה אישור השר תכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>17-03-2013 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>
---	--

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מרחב תכנון מקומי כפר-סבא הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא בישיבת מס' 675 מיום 29.12.09 החליטה: להמליץ בפני הוועדה המחוזית</p> <p>יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מהנדס הועדה</p>	
---	--

Blank space for additional information or notes.

**דברי הסבר לתוכנית**

תוספת 6 יח"ד למבנה מגורים מאושר – סה"כ קביעת 14 יח"ד למבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

בן גוריון 56

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

כס/3/26 ט

מספר התוכנית

0.7335 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

3 מספר מהדורה בשלב

23.11.2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה

וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי כפר סבא

קואורדינטה X 675350  
קואורדינטה Y 191750

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית כפר סבא

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

פתח תקוה  
כפר סבא

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה

רחוב מספר בית  
בן גוריון 56

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6439	• מוסדר	• חלק מהגוש		75

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
9.1.1997	4475	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית כס/1/1/מ/ב ממשיכות לחול.	שינוי ✓	כס/1/1/מ/ב
21.10.1982	2858	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית כס/3/26/ב' ממשיכות לחול.	שינוי ✓	כס/3/26/ב'
24.10.1996	4451	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית כס/מק/1/1/ג/ג ממשיכות לחול.	שינוי ✓	כס/מק/1/1/ג/ג
30.3.1990	3755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית כס/1/1/מ ממשיכות לחול.	שינוי ✓	כס/1/1/מ
12.01.1997	4477	כל עוד תכנית זו תקפה אין כל תוקף לתכנית כס/1/1/דג ממשיכות לחול.	שינוי ✓	כס/1/1/דג
18.6.1970	1636	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית כס/1/1 ממשיכות לחול.	שינוי	כס/1/1

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אילת עומר	7.3.2010		14		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אילת עומר	7.3.2010	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מחוזית	אילת עומר	7.3.2010	1		1:250	מנחה	נספח בינוי וחניה
	ועדה מחוזית	אביגיל שלמה	24.1.2012	1		1:250	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
	אהרון רוני חפץ					בן גוריון 56		052-8795221		adiayal@yahoo.com	

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
	אהרון רוני חפץ					בן גוריון 56		052-8795221		adiayal@yahoo.com	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
	אהרון רוני חפץ בתיא חפץ					בן גוריון 56 כפר סבא		052-8795221		adiayal@yahoo.com	
	עיריית כפר סבא					ויצמן 72 כפר סבא		09-764-9177		tsipis@ksaba.co.il	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
אדריכל	אדריכלי ת		51699318	עומר אדריכלים		בויאר 3 ת"א	03-6422775	054-7459369	03-7441345	omer@omer-arch.co.il	
מודד מוסמך	חוסאם מסארה		894	מ.ח. מדידות		טייבה משולש 40400	09-7990140	052-2650723	09-7996748	mhmed@bezegint.net	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת מבנה בן 14 דירות בגובה קומת מרתף + קומת מסד + 5 קומות + חדרים על הגג. מתחת לכניסה הקובעת קומה אחת. שינויים בקווי הבניין שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד'.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תוספת של 6 יח"ד על המאושר וקביעת סה"כ 14 יח"ד, קביעת שטח ממוצע לדירה של 118 מ"ר עיקרי הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי תוספת של קומה אחת על המאושר וקביעת סה"כ קומת מרתף + קומת מסד + 5 קומות + חדרים על הגג מתחת לכניסה הקובעת קומה אחת. שינוי בקווי בניין - ק.ב מערבי מ- 4 מ' ל- 2 מ'. ק.ב. דרומי מ- 6 מ' ל- 3 מ'. תוספת זכויות מ- 920 מ"ר ל- 1,652 מ"ר. שינוי יעוד קרקע של חלק משצי"פ למגורים ד'. ושינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית = דונם 0.7335

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,652		732	920	מ"ר	מגורים ד'
	14		6+	8	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				075	מגורים ד'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	733.5	מגורים ד'		94.7	695	מגורים ג'
				5.3	38.5	שצ"פ
100	733.5	סה"כ		100	733.5	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניות
ג.	מחסנים דירתיים
ד.	פרגולות
ה.	חדר ספורט וחדר עגלות לשימוש דיירי הבניין,
ו.	מתקנים טכניים
4.1.2	הוראות
א.	חניה החניה תהיה בקומת המסד, תהיה סגורה סביב בקירות בנויים עד גבול מגרש, מפלס החניה השני יהיה בקומת מרתף. יתאפשרו חלונות רפפה לאיורור החניון כנדרש ע"י איכות הסביבה.
ב.	מחסנים דירתיים יותרו בקומת המרתף ובקומת המסד בשטח של עד 6 מ"ר למחסן.
ג.	דירות גן יותרו בניה של 2 דירות גן קומה ראשונה. יותרו פרגולות כחלק מתכנון הבניין.
ד.	חדרים על הגג שתותר בה דירה עצמאית הכלולה במספר הדירות הכולל בבניין. יותר גג שטוח ללא רעפים, ויותרו פרגולות כחלק מתכנון הבניין.
ה.	מספר יח"ד בקומה קומה 1 - 2 יח"ד קומה טיפוסית - 3 יח"ד קומה חמישית - 2 יח"ד קומת חדרי על הגג - 1 יח"ד.
ו.	קו בניין למרפסות ק.ב קדמי 2.10 מ', ק.ב דרומי 1.00 מ'. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין ממזרח.
ז.	מתקנים טכניים מתקנים טכניים יותרו בקומת המרתף, בקומת המסד ובקומת הגג העליון. כגון: חדרי משאבות, מיכלי מים, חדר מדרגות וכו'.
ח.	פרגולות עפ"י תב"ע כס/מק/1/1/ג
4.1.3	הוראות
א.	בקומת המסד לא יותרו פתחים כלשהם לכיוון מזרח.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר						מ"ר	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי		
			עיקרי	שרות												עיקרי	
מגורים ד'	100	733	1,652	450	1,466	3,568	486	14	19	50	77.9	1	3.5	5	2	3	
												קומת מסד + 5 קומות + חדרים על הגג	למרפסות 2.10 מ'				

- והשטח העיקרי של קומה ה' לא יגדל משטח הקומה הרביעית.
- תוספת יח"ד ושינוי בקווי בניין, יהוו סטיה ניכרת מהתכנית.
- בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה.

**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

מספר מקומות החניה בתחום המגרשים יהיה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים. אך לא פחות מ- 2:1 חניות ליח"ד.  
יותר מתקנים טכניים במפלס החניה. התקנת חניה לאופניים בהתאם לתקן בתחום המגרש.  
כל החניה תהיה מקורה ותחת מפלס כניסה 0.00.

**6.2 נגישות**

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.

**6.3 פיתוח סביבתי**

יובטחו 20% משטח המגרש לגינון לטובת כלל דיירי המבנה.  
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

- הקצאה של שטח לגינון בהיקף שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש לטובת כלל דיירי המבנה וירוכז ככל הניתן בחזית המבנה. יובטח מילוי של 50 ס"מ מעץ תקרת חניון ובנוסף בתי גידול לעצים בוגרים. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים. ניתן להוסיף אמצעים מחדירי מים נוספים לקליטת מי הנגר העילי בתוך המגרש. הכל בהתאם לסי' מס' 23.3.1 להוראות תמ"א/34/ב/4, לאורך חזית רחוב בן גוריון במפלס הרחוב, תבוצע רצועה מגוננת ברוחב 50 ס"מ כדוגמת הבניין השכן ממערב.

- ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.2007 ומיום 29.6.2008 או מסמך שיחליף אותם.

- תשתיות כגון תקשורת וחשמל תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.

- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל - 1970.

- הבקשה להיתר בניה תכלול הנחיות לבינוי חדרי אשפה/מתחם אשפה בתיאום עם יח"ס/מהנדס הועדה (אם אין יח"ס) שיאפשרו:
  - הפרדה למחזור
  - מניעת מטרדי ריח ומפגעים
  - אישור יח"ס כי יישום הפתרונות בוצע לשביעות רצונה יהווה תנאי למתן טופס 4

- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

<b>6.4 היטל השבחה</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

<b>6.5 תנאים להיתר בניה</b>
הריסת המבנים המסומנים להריסה על גבי התשריט.
אישור תכנית פיתוח ע"י אדריכל העיר ועפ"י הנחיותיו. תכנית זו תכלול בין היתר, הנחיות לשמירה על עצים בוגרים עפ"י סעיף 83/ג תיקון 89 לחוק.
סימון נגישות לאנשים מוגבלים כמצוין בסעיף 6.2.1.
נקיטת מהלך הנדסי שיאפשר שמירה על המבנה בבניין הסמוך לאישור מהנדס העיר.
כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים בעת ההקמה, ע"י היחידה הסביבתית. למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר ואי חריגה מהתקנות.
יוכן אוגדן סביבתי לבניה ירוקה כמקובל בעיר, בתאום עם היחידה הסביבתית כפר סבא. ומהנדס העיר. מומלץ כי הבניה תתבסס על ת"י 5281 לבניה ירוקה.

<b>6.6 עצים בוגרים</b>
בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
כל פיתוח בסמוך לעץ לשימור ובכללל זה לשורשיו, לגזעו, ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה ( ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הגשת דו"ח אגרונום שפיקח על העתקת העץ.
בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העצים שיינטעו במקום העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.
תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכוללים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

### 7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום אישורה
--------------------

**8. חתימות**

תאריך: 12.12.12	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: אהרון רוני חפץ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 12.12.12	חתימה: עומר אדריכלים	שם: אילת עומר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	ת.ד. 55 גבעת חן מיקוד: 43905	תאגיד: עומר אדריכלים	
תאריך: 12.12.12	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: אהרון רוני חפץ	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12.12.12	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: אהרון רוני חפץ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12.12.12	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: בתיה חפץ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית כפר סבא	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	



