

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

פיקודת כפר סבא
אגף הנדסה
מח' תכנון

10-11-2013

נתקבל

תכנית מס' 405-0141432

כס/ מק/ ב/ 1 / 1 - יעל 5 כפר סבא

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מתן תוקף

הפקדה

חותמת הוועדה המקומית

חותמת היעדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ועדה מקומית כפר סבא

אישור תכנית מס' 4050/4143.2

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

ביום 25/06/13 שעות 20:30

יו"ר הוועדה

חותמת הוועדה המקומית

חותמת היעדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

התוכנית שבנדון בשטח של כ 609 מ"ר כוללת מגרש בייעוד מגורים ב', הממוקם ברחוב יעל 5 בכפר סבא.



התכנית הינה שינוי לסעיף 10א בתכנית כס/15/1/טו, כך שניתן לנצל את זכויות הבניה המותרות במסגרת יחיד אחת.

מטרת התוכנית הינה שיפור התכנון במגרש וזאת ע"י שינוי קווי הבניין והוראות הבינוי של התוכנית, כדלקמן:

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

שינוי קו בניין אחורי דרומי מ -9מ' ל- 6 מ' .
לאפשר הקמת קומת מרתף בגובה של 2.75 מ' נטו.
להתיר שימוש ולקבוע מיקום בריכת שחייה בקו בניין של 2 מ' מהגבול הדרומי והמערבי של המגרש.
הגדרת גובה גדרות המגרש.
שינוי הנחיות עיצוב אדריכלי של שיפועי הגגות

הכל בהתאם לסמכויות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א' (א) ובהתאם למדיניות העירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כס/ מק/ ב/ 1/1 - יעל 5 כפר סבא

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

405-0141432

מספר התכנית

0.609 דונס

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 27/10/2013

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

האם מכילה הוראות כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף

לפי סעיף בחוק

קטן 9

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא

קואורדינאטה X 193705

קואורדינאטה Y 676816

1.5.2 תיאור מקום לא רלוונטי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית, והתייחסות לתחום הרשות: נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	יעל	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7604	מוסדר	חלק		54

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/ במ/ 1	2128

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	תאריך
כס/ 1/1	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל	2373		10/10/1977

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		יתר הוראות התוכנית כס/ 1/1 ממשיכות לחול.			
כס/ 1/1/ ג	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות התוכנית כס/ 1/1 ג ממשיכות לחול.	2199		26/02/1976
כס/ 1/1/ ד	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות התוכנית כס/ 1/1 ד ממשיכות לחול.	2547		28/06/1979
כס/ 1/1/ מ	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות התוכנית כס/ 1/1 מ ממשיכות לחול.	3755	2362	29/03/1990
כס/ 1/1/ מ/ ג	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות התוכנית כס/ 1/1 מ/ ג ממשיכות לחול.	4993	2948	12/06/2001
כס/ 1/15	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות התוכנית כס/ 1/15 ממשיכות לחול.	2901	1281	10/03/1983
כס/ 1/15/ טו	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות התוכנית כס/ 1/15 טו ממשיכות לחול.	4431	4241	28/07/1996
כס/ במ/ 1	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות התוכנית כס/ במ/ 1 ממשיכות לחול.	3892	2879	30/06/1991
כס/ מק/ 1/1/ ג/ ג	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר הוראות התוכנית כס/ מק/ 1/1/ ג/ ג ממשיכות לחול.	4451		24/10/1996



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 נספחים ומסמכים נלווים



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				תמר פרצוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		תמר פרצוב			תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	27/10/2013	תמר פרצוב		15/07/2013		כן
עיצוב אדריכלי	מנחה	1: 100	1	27/10/2013	תמר פרצוב		27/10/2013		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	27/10/2013	תמר פרצוב		27/10/2013		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

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יוסף סרודי			כפר סבא	חבקוק	9	074-7551515		yossi@hye.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ממ"י		ממ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	073-2021111	073-2021500	
חוכר	יוסף סרודי			כפר סבא	חבקוק (1)	9	074-7551515		yossi@hye.co.il

(1) כתובת: חבקוק 9.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	תמר פרצוב	00111903		תל אביב- יפו	לבונטין	18	03-5607780	03-5607781	tamar@pertzov-arch.com
מודד מוסמך	מודד	מוסראוה חוסאם	894		טייבה	טייבה		09-7990140	09-7996748	mhmed@bezqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שיפור התכנון במגרש וזאת ע"י שינוי קווי הבניין והוראות הבינוי של התוכנית, הכל בהתאם לסמכויות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א' (א) ובהתאם למדיניות העירייה.
התכנית הינה שינוי לסעיף 10א בתכנית כס/15/1/טו, כך שניתן לנצל את זכויות הבניה המותרות במסגרת יח"ד אחת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

שינוי קו בניין אחורי דרומי-מ-9 מ' ל-6 מ'
הגבהת קומת המרתף מ-2.20 מ' ל-2.75 מ'.
הנמכת מפלס חצר אנגלית לגובה מפלס קרקע של המרתף בתחום של עד 1.5 מ' מעבר לקווי בניין.
התכנית הינה שינוי לסעיף 10א בתכנית כס/15/1/טו, כך שניתן לנצל את זכויות הבניה המותרות במסגרת יח"ד אחת.
מיקום בריכת שחייה בקו בניין של 2.0 מ' מהגבול הדרומי והמערבי.
שינוי הנחיות עיצוב אדריכלי של שיפועי הגגות ע"פ סעיף 4.1.2 ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.609

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		+2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400		+400		360 מ"ר עיקרי בשתי קומות
						40 מ"ר עיקרי בעליית גג

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים ב'	מבנה להריסה
100	מגורים ב'	קו ביוב



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	607.65	100
סה"כ	607.65	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	607.65	100
סה"כ	607.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים ב'
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר הקמת עד 2 יחידות בתא שטח 100 תותר בניית גדרות המגרש בגובה 1.80 מ' תותר בניית קומת מרתף בגובה של 2.75 מ' נטו
ב	גגות חומרי גמר לגג יהיו רעפים בלבד ע"פ תוכנית כס/1/1/גג. שיפועי הגגות יהיו 35%-50%.
ג	קווי בנין קו בניין אחורי יהיה 6.00 מ' קו הבניין למיקום בריכת שחייה יהיה 2.00 מ' מגבול מגרש דרומי ומערבי. תותר הבלטת חצרות אנגליות עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין והנמכתה לגובה מפלס פני המרתף

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי	שרות	עיקרי								שרות		
מגורים בי	100	609	360 (1)	54		213	667	109.5	35	2	3.2	8.5	2	3	3	6



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

	קו בניה (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
	4	100	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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית הדפסה 10 והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערה: בהמת הטבלה:

קווי בניין חצר אנגלית:

צידי ימני- 1.5 מ'

צידי שמאלי- 1.5 מ'

אחורי- 4.5 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) + 20 מ"ר עליית גג לכל יחידת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
הדפסה 10

6.1	חניה
	החניה תהיה ע"פ התקן ובתחומי המגרש

6.2	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארת תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע באמצעות שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים, המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: מתקני החדרה מקומיים או מניעת רצף שטחים אטומים וכד', באישור מהנדס העיר וע"פ תמא/34/ב/4.

6.3	סטיה ניכרת
	כל שינוי במס' הקומות וקווי בניין יהוו סטייה ניכרת לתכנית.

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי להיתר בניה: הריסת המבנים הקיימים במגרש ב. תנאי להיתר בניה: קבלת אישור מפקיד היערות, בהתאם לתיקון מס' 89 לחוק התכנון והבניה. ג. תנאי להיתר בניה: הכנת תכנית פיתוח לאישור מהנדס הועדה.



תכנון זמין
הדפסה 10

6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 6 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף סרודי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
----------------	--------------------------------------	------	------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

בעל עניין בקרקע	שם: ממ"י שם ומספר תאגיד: ממ"י 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
--------------------	--	----------------------	------------------

בעל עניין בקרקע	שם: יוסף סרודי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
--------------------	--------------------------------------	--------------	------------------

עורך התכנית	שם: תמר פרצוב שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
----------------	-------------------------------------	-------------------	------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (אחוז)	תכנית (אחוז מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בני (מטר)		
			גודל מגרש כללי		מעל הכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	100	609	360 בשני קומות +40 עליית גג	54		213	667	109.5	35	2	3.2	8.5	2	1	3	9

התקבל
10-11-2013
משרד הפנים
מחוז מרכז

נתקבל
תיק מס'
19.11.2013
משרד הפנים
מחוז מרכז

ועדה מקומית לתכנון
405/0141432
אשרת תכנית מס' 405/0141432
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
בשטח של 360 מ"ר
85/06113

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (אחוז)	תכנית (אחוז מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין		
			מגרש כללי		מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						צידדי-ימני	צידדי-שמאלי		אחורי	
מגורים ב'	100	609	360 בשטח שטח 40% עליית נג	54		213	667	109.5	35	2	3.2	8.5	2	1	3	9