

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0302257

10-12-2015

כס/מק/1/15/סג - רח' אביגיל 7 כפר סבא



תכנון זמין  
מונה תדפיס: 2

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מפורטת

סוג תכנית

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
29-12-2015  
נתקבל

אישורים



תכנון זמין  
מונה תדפיס: 3



תכנון זמין  
מונה תדפיס: 8

405-0302257

14/1/15

9

## דברי הסבר לתכנית

בתוכנית זו מבקשים תוספת זכויות בנייה עבור בניית קומת עליית גג מעל קומת קרקע וניוד שטחים מקומה א' לעלית גג.



תלונת זמן  
מונה



תלונת זמן  
מונה



תלונת זמן  
מונה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה היססה 8

כס/מק/1/15/סג - רח' אביגיל 7 כפר סבא

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

405-0302257

מספר התכנית

0.457 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן  
האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת  
מקומית  
להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה היססה 8

א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף  
קטן 9

לפי סעיף בחוק

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 היססה 8

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה: 8

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא  
קואורדינאטה X 194224  
קואורדינאטה Y 677522

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	אביגיל	כפר סבא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה: 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
7593	מוסדר	חלק		23

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: 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/1970		1636		שינוי	כס/1/1
02/1976		2199	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ ג. הוראות תכנית כס/1/1/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1/ג
28/06/1979		2547		כפיפות	כס/1/1/ד
29/03/1990	2362	3755		כפיפות	כס/1/1/מ
12/06/2001	2948	4993		כפיפות	כס/1/1/מ/ג
16/02/2006	1901	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ פיס. הוראות תכנית כס/1/ 1/ פיס תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1/פיס
03/1983	1281	2901	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/15. הוראות תכנית כס/1/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/15
28/07/1996	4241	4431	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/15/ טו ממשיכות לחול.	שינוי	כס/1/15/טו
24/10/1996		4451		כפיפות	כס/מק/1/1/ג/ג



תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 8



תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 8

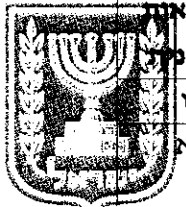


תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 8

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				רויטל כלו אגוזי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			רויטל כלו אגוזי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	10/05/2015	רויטל כלו אגוזי		10/05/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	15/04/2015	רויטל כלו אגוזי		15/04/2015		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		15/04/2015	רויטל כלו אגוזי		15/04/2015	גליון 1:	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



תכנון זמין  
מונה תדפיס 3



תכנון זמין  
מונה תדפיס 3

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



משרד התכנון והתמסורת

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גלעד קלימברג			כפר סבא	אביגיל	7	09-7687098		giladklimber@gmail.com
	פרטי	מיכל קלימברג			כפר סבא	אביגיל	7	09-7687098		michal@lagova.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלעד קלימברג			כפר סבא	אביגיל	7	09-7687098		giladklimberg@gmail.com
פרטי	מיכל קלימברג			כפר סבא	אביגיל	7	09-7687098		michal@lagova.co.il



משרד התכנון והתמסורת

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208422	02-6208427	
חוכר	אורית יוספי ויסמן			כפר סבא	תרי עשר	37	00-0000000	054-0000000	
חוכר	אנטוני בנימין ויסמן			כפר סבא	תרי עשר	37	00-0000000	054-0000000	
חוכר	יעל סאקסטיין-יונה			כפר סבא	אביגיל	7	09-7687098		michal@lagova.co.il
חוכר	דב פרידמן			כפר סבא	תרי עשר	37	00-0000000	054-0000000	
חוכר	מירית פרידמן			כפר סבא	תרי עשר	37	00-0000000	054-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מיכל קלימברג			כפר סבא	אביגיל	7	09-7687098		michal@lagova.co.il



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדריכלות	עורך ראשי	רויטל כלו אגוזי	118441		הוד השרון	החרמון	10	052-2977994		revital@egoz.a.co.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסראוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez.eqint.net

(1) כתובת: טייבה במשולש 40400.



מזכירות הממשלה  
מזכירות הממשלה



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. הגדלת זכויות בניה.
2. ניווד זכויות בין קומה א' לעליית גג.
3. הקטנת קו בנין צדדי ימין.
4. הגדלת תכסית קרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה ב-7% שהם 32 מ"ר עפ"י סעיף 62 (א) 16.
2. ניווד 52.08 מ"ר שטח עיקרי מקומה א' לעליית גג (יתרה לניצול - 20.08 מ"ר + 32 מ"ר עפ"י סעיף 62 (א) 16).
3. 20 מ"ר המותרים בעליית הגג - סה"כ שטח בעליית גג 72.08 מ"ר.
4. הקטנת קו בנין צדדי ימין - 3.15 מ' במקום 3.50 מ' עפ"י סעיף 62 (א) 4.
4. הגדלת תכסית קרקע מ-35% ל-40% עפ"י סעיף 62 (א) 9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.457

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדיסטה 3

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
180 מ"ר ב-2 קומות + 20 מ"ר עלית גג = 32 מ"ר עפ"י סעיף 62 (א) 17. מבוקש ניווד 52.08 מ"ר שטח עיקרי מקומה א' לעליות גג.	232		+32	200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין  
מונה הדיסטה 3

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	457	100
סה"כ	457	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	457.3	100
סה"כ	457.3	100



תכנון זמין  
מונה הדיסטה 3

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי ניוד תוספת שטח עיקרי מקומה א' לע.גג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



מנהל תכנון זמין  
מנהל תחומים 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת (4) 1	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
									מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
4	0	3.5	3.15	1	8.5	1	40	(3)	(2) 27	(1) 232	300	1	מגורים א'	מגורים א'	

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) במסגרת ניוד שטחים מקומה א' לעגג..
- (2) 12 מ"ר ממ"ד + 15 מ"ר חניה מקורה.
- (3) מרתף בקונטור קומת הקרקע.
- קיים מרתף בשטח 50 מ"ר בהיתר עפ"י הוראות תוכנית כס/מ/1/1סג/מ שהייתה קיימת באותה עת..
- (4) +1 עגג.



מנהל תכנון זמין  
מנהל תחומים 8

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה תדפיס: 8

<b>שם:</b> גלעד קלימברג שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 8.12.15 חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
---	-------------	------------------------------------	--------------------

<b>שם:</b> מיכל קלימברג שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 8/12/15 חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
---	-------------	------------------------------------	--------------------

<b>שם:</b> גלעד קלימברג שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 8.12.15 חתימה:	<b>יזם</b>
---	-------------	------------------------------------	------------

<b>שם:</b> מיכל קלימברג שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 8/12/15 חתימה:	<b>יזם</b>
---	-------------	------------------------------------	------------



תכנון זמין  
מונה תדפיס: 8

<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
--	----------------------	-------------------------	------------------------

<b>שם:</b> אורית יוספי ויסמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
--	---------------------	-------------------------	------------------------

<b>שם:</b> אנטוני בנימין ויסמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
--	---------------------	-------------------------	------------------------

<b>שם:</b> יעל סאקסטין-יונה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה: 8.12.15	<b>בעל עניין בקרקע</b>
---	---------------------	------------------------------------	------------------------



תכנון זמין  
מונה תדפיס: 8

<b>שם:</b> דב פרידמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> 8.12.15 חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
--	---------------------	------------------------------------	------------------------

<b>שם:</b> מירית פרידמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> 8/12/15 חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
---	---------------------	------------------------------------	------------------------

<b>שם:</b> מיכל קלימברג שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> 8/12/15 חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
---	---------------------	------------------------------------	------------------------

<b>שם:</b> רויטל כלו אגוזי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 17.11.15
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>עורך</b>		
<b>התכנית</b>		



תכנון זמן  
מונה הדפסה 8



תכנון זמן  
מונה הדפסה 8



תכנון זמן  
מונה הדפסה 8



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 405-0302257 שם התוכנית: כס/מק/1/15/סג - רח' אביגיל 7 כפר סבא

עורך התוכנית: רויטל אגוזי תאריך: 10.05.2015 חתימה:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	3.5	3.5	4	1	***2	8.5	1	1	35						**27	*200	300	1	מגורים ב'

\* 180 מ"ר ב-2 קומות + 20 מ"ר בעליית גג  
 \*\* 12 מ"ר ממ"ד + 15 מ"ר חניה מקורה  
 \*\*\* מרתף בקונטור קומת הקרקע  
 \*\*\*\* 2 קומות (ק.ק+ק.א) + מרתף + ע.גג

