

425054

עיריית כפר סבא
אגף הנדסה-מה' תכנון

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 02-04-2019

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0435917

בית פיינר - כס/מק/3/40/ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה המקומית כס-סבא
 אישור תכנית מס' 405-0435917
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 83
 22.4.19
 ח"ר/תש"ח



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

התקבל
 06-05-2019
 מנהל התכנון



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים חדש.
שינוי כמות היחידות מ-6 יח"ד על פי התביע התקפה ל-11 יח"ד.
צפיפות מקסימאלית 20 יח"ד לדונם נטו.
תוספת זכויות של 20% עפ"י סעיף 62 א' (א)(16)(א).
הפיכת קומת עמודים לקומת קרקע ותוספת שתי קומות מגורים - (ק+5+ג).
קביעת קווי בניין. לבניין ולמרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית פייר - כס/מק/3/40/ד

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

405-0435917

מספר התכנית

0.611 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 8
62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 כפר סבא
 קואורדינאטה X
 191285
 קואורדינאטה Y
 675610

1.5.2 תיאור מקום

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	ביליון	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6441	מוסדר	חלק	110	

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 20



תכנון זמין
 מונה הדפסה 20



תכנון זמין
 מונה הדפסה 20

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	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	1636		18/06/1970
כס/ 1 / 1 / גג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1 / גג. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 / גג תחולנה על תכנית זו.	3347		17/06/1986
כס/ 1 / 1 / גג / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1 / גג / א. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 / גג / א תחולנה על תכנית זו.	4127	3548	08/07/1993
כס/ 1 / 1 / מ	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
כס/ מק/ 1 / 1 / גג / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 / גג / ג. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 / גג / ג תחולנה על תכנית זו.	4451		24/10/1996
כס/ מק/ 1 / 1 / דג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 / דג. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 / דג תחולנה על תכנית זו.	4477		12/01/1997
כס/ מק/ 1 / 1 / מ / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 / מ / ב. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 / מ / ב תחולנה על תכנית זו.	4475		09/01/1997
כס/ 3 / 40	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 3 / 40 ממשיכות לחול.	2745		10/09/1981



תכנון זמין
מונה: הדפסה 20



תכנון זמין
מונה: הדפסה 20



תכנון זמין
מונה: הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	בהוראות התכנית		יאיר גרול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאיר גרול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		19: 39 13/11/2017	יאיר גרול	09/11/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח הבינוי מנחה למעט תמהיל הדירות שהינו מחייב.	13: 49 30/12/2017	יאיר גרול	27/12/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 11 26/12/2017	סאגי גיאבר	26/12/2017	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		16: 10 26/12/2017	איברהים דויירי	26/12/2017	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		17: 27 24/12/2017	יאיר גרול	24/12/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אברהם פינר			כפר סבא	(1)	1		03-5373058	Arie-lauber@bezeqint.net
	פרטי	יוכבד לאובר			גבעת שמואל	(2)	10	יוני נתניהו	03-5373058	Arie-lauber@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הקשת 1 כ"ס.

(2) כתובת: יוני נתניהו 10 גבעת שמואל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם פינר			כפר סבא	(1)	1		03-5373058	Arie-lauber@bezeqint.net
פרטי	יוכבד לאובר			גבעת שמואל	(2)	10	יוני נתניהו	03-5373058	Arie-lauber@bezeqint.net

(1) כתובת: הקשת 1 כ"ס.

(2) כתובת: יוני נתניהו 10 גבעת שמואל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהם פינר			כפר סבא	(1)	1		03-5373058	Arie-lauber@bezeqint.net

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוכבד לאובר				גבעת שמואל	יוני נתניהו (2)	10		03-5373058	Arie-lauber@bezeqint.net



(1) כתובת: הקשת 1 כ"ס.

(2) כתובת: יוני נתניהו 10 גבעת שמואל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
הדפסה 20

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל מונה
אדריכל	עורך ראשי	יאיר גרול	24145		כפר סבא	הכרמל (1)	18	09-7659005	09-7659005	Groll14@zahav.net.il
אינג'ינר	יועץ תחבורה	סאגיי גיאבר	113130		טייבה	(2)		09-7991018	09-7991018	saji@g-handasah.com
אינג'ינר	מודד	עבד גיוסי	926		גילגוליה	(3)		03-9396510	03-9396510	Abed1969@netvision.net.il
אדריכל	יועץ נופי	איברהים דויירי	38095		נצרת	(4)		04-6461896	04-6576387	dweiry@gmail.com

(1) כתובת: הכרמל 18, כ"ס.

(2) כתובת: ת.ד. 158, טייבה.

(3) כתובת: גילגוליה, ת.ד. 132.

(4) כתובת: ת.ד. 10737, נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

- 1- קביעת זכויות בנייה.
- 2- קביעת כמות יח"ד.
- 3- תוספת קומות.
- 4- קביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הריסת מבנה קיים.
- 2- תוספת זכויות בנייה עפ"י סעיף 62 א (א), 16(א) - 20% - 109.6 מ"ר.
- 3- תוספת 5 יח"ד ל 6 הקיימות - סה"כ 11 יח"ד.
- 4- הפיכת קומת עמודים לקמת קרקע ותוספת שתי קומות מגורים עד ל- ק+5+ג.
- 5- קווי הבניין יהיו:
 - קו בניין קדמי צפוני - 4 מ'.
 - קו בניין אחורי דרומי - 5 מ'.
 - קו בניין צדדי מזרחי - 3.85 מ'.
 - קו בניין צדדי מערבי - 3.75 מ'.
- 7- קווי בניין למרפסות:
 - קו בניין קדמי צפוני - 3 מ'.
 - קו בניין אחורי דרומי - 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	מונה הדפסה
מבנה להריסה	מגורים ג'	1	20
קו בנין עילי	מגורים ג'	1	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	63	10.31
מגורים ג'	548	89.69
סה"כ	611	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	62.89	10.30
מגורים ג'	547.69	89.70
סה"כ	610.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בניין מגורים ק+5+ג.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תמהיל הדירות המוצג בנספח הבינוי הינו מחייב.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים, מדרגות, חניות, שבלים, גינון.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות					
צידני שמאל צידני ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	30	20	11	45	343	1877.6	548 (2)	829.6	500 (1)	548	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
3.85 (4)	1	7														



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (6) 4	אחורי (5) 5	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בניין למרפסות-
- קו בניין קדמי צפוני - 3 מ'
- קו בניין אחורי דרומי - 4 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת הם בהתאם להחלטת ישיבת ועדה מקומית (מליאה) מס" 20090332 ביום 12.07.2009..
- (2) שטחי השירות מתחת לכניסה קובעת בהתאם לתכנית כס/1/1/מ ישמשו לחניה..
- (3) קו בנין מערבי.
- (4) קו בנין מזרחי.
- (5) קו בנין דרומי.
- (6) קו בנין צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

- 1- תמהיל הדירות המוצג בנספח הבינוי הינו מחייב.
- 2- לא ניתן יהיה לסטות מקוי הבניין המוצעים בתוכנית וסטייה מהם תיחשב סטייה ניכרת.

6.2 חניה

מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש בקומת המרתף. תקן החנייה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ולא פחות מ-2 חניות ליחידת דיור. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מונה תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון רמפת הגישה, לאישור יועץ התנועה של הערייה ואישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3 בניה ירוקה

תכנון הבניין יעשה עפ"י הנחיות תקן ישראלי ת"י 5281 לכל המרכיבים הנדרשים לבנין מגורים.

6.4 ניהול מי נגר

עמידה בתנאי דרישות חלחול בהתאם להוראות תכנית תמ"א/34/ב/4.
 23.3.1 יותרו 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
 בורות חלחול ואו פתרונות ניקוז הנדסיים, יתואמו עם מהנדס העיר ויבוצעו בפיקוח מי מטעמו ובאישורו.

6.5 הריסות ופינויים

- 1- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנים/הגדר הריסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- 2-תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- 3-היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה: 20 דפסה



תכנון זמין
מונה: 20 דפסה



תכנון זמין
מונה: 20 דפסה



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: כס/3/40 שם התוכנית:

עורך התוכנית: עיריית כ"ס תאריך: 10.9.81 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				קדמי	צידני-שמאלי	צידני-ימני							
			עיקרי	שרות									עיקרי	שרות	אחורי				
מגורים ג'		548	720				11	21	4	1	4	4	4	4	6	720			

