

4050194

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0538124

בית אבודגה כס/מק/3/26/ב/1

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי
	כפר סבא
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית כפר-סבא  
 אישור תכנית מס' 405-0538124  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבת מס' 002 ביום 6/3/18  
 יו"ר הועדה

משרד התכנון והבניה  
 19-07-2018

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הריסת מבנה חד קומתי קיים ובניית בית מגורים משותף חדש.  
שדרוג בית משותף מ-6 יח"ד ל-10 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 קומת מסד.  
קביעת קווי בניין. לבניין ולמרפסות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית אבודגה כס/מק/3/26/ב/1
		מספר התכנית	405-0538124
1.2	שטח התכנית		0.707 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא 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	191783
		קואורדינאטה Y	675250

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	קרן אברהם	כפר סבא

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6439	מוסדר	חלק	86	

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/06/1970		1636	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1. הוראות תכנית כס/ 1 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 /1
26/02/1976		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
17/06/1986		3347	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1. ג. הוראות תכנית כס/ 1 /1 1/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 /1 /גג
08/07/1993	3548	4127	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1. ג/א. הוראות תכנית כס/ 1 /1 /ג/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 /1 /ג/א
29/03/1990	2362	3755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1. מ. הוראות תכנית כס/ 1 /1 1/מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 /1 /מ
24/10/1996		4451	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /ג/ג. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /ג/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ מק/ 1 /1 /ג/ג
12/01/1997		4477	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /דג. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /דג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ מק/ 1 /1 /דג
09/01/1997		4475	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /מ/ב. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /מ/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ מק/ 1 /1 /מ/ב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/3/26/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/3/26/ ב ממשיכות לחול.	2858		21/10/1982

		1.7 מסמכי התכנית							
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך	
כן	תשריט מצב מוצע		יאיר גרול				מחייב	הוראות התכנית	
לא			יאיר גרול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע	
כן		02/08/2017	יאיר גרול	01/08/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות	
לא		16/05/2018	יאיר גרול	05/04/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי	
לא		17/07/2017		נתי אפפל	12/07/2017	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא		02/08/2017		נתי אפפל	01/08/2017	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		17/07/2017		סאגיי גיאבר	12/07/2017	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		07/11/2017		יאיר גרול	07/11/2017	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			חברת הכפר שרותי אחזקה ובינוי(1987) בע"מ	כפר סבא	(1)	21	050-5231489		groll14@inter.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ישעיהו 21 כפר סבא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת הכפר שרותי אחזקה ובינוי(1987) בע"מ	כפר סבא	(1)	21	050-5231489		groll14@inter.net.il

(1) כתובת: ישעיהו 21 כפר סבא.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אביבה דחרוגי			כפר סבא	(1)	7	052-2929551		groll14@inter.net.il
בעלים		יאיר זרחי			כפר סבא	(2)	27	058-4445080		groll14@inter.net.il



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
groll14@inter.net.il		050-5231489	21		כפר סבא (3)	חברת הכפר שרותי אחזקה ובינוי(1987) בע"מ				בעלים

(1) כתובת: קרן אברהם 7 כפר סבא.

(2) כתובת: רחל המשוררת 27 כפר סבא.

(3) כתובת: ישעיהו 21 כפר סבא.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
groll14@inter.net.il	09-7659005	09-7659005	18	(1)	כפר סבא		24145	יאיר גרול	עורך ראשי	אדריכל
na-arc@013net.net		09-7664003	24	(2)	כפר סבא	נ.א. אדריכלות נוף בע"מ	23085	נתי אפפל	יועץ נופי	אינג'ניר
saji@g-handasah.com		09-7991018		(3)	טייבה		113130	סאגי ג'אבר	יועץ תחבורה	אינג'ניר
Abed1969@netvision.net.il		03-9396510		(4)	ג'לג'וליה		926	עבד ג'יוסי	מודד	אינג'ניר

(1) כתובת: הכרמל 18 כפר סבא.

(2) כתובת: התע"ש 24 כפר סבא.

(3) כתובת: ת.ד. 158, טייבה.

(4) כתובת: ג'לג'וליה, ת.ד. 132.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 יחיד.

3- תוספת קומות.

4- קביעת קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת זכויות בנייה עפ"י סעיף 62 א (א), 16 (א) - 20% - 104.4 מ"ר.

2- תוספת 4 יחיד ל 6 יחיד מאושרות - סה"כ 10 יחיד.

3- הפיכת קומת עמודים לקומת קרקע ותוספת קומת מסד עד ל- מ+ק+ג+4.

4- תכנית המתאר כס/1 על תיקוניה חלה על כל מה שתוכנית זו לא משנה.

5- קווי הבניין יהיו:

קו בנין צדדי צפוני- מ 2מ' -ל 1.80 מ'.

קו בנין קדמי מזרחי- מ 3.5 מ' -ל 3.0 מ'.

6- קווי בנין למרפסות-

קו בנין קדמי מזרחי - 2.40 מ'.

קו בנין צפוני- 1.30 מ'.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	3

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2	דרך מאושרת	מבנה להריסה
1	מגורים ג'	מבנה להריסה
3	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
1	מגורים ג'	קו בנין עילי

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.68	26	דרך מאושרת
73.69	521	מגורים ג'
22.63	160	שטח ציבורי פתוח
100	707	סה"כ

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.68	26	דרך מאושרת
73.69	521	מגורים ג'
22.64	160.05	שטח ציבורי פתוח
100	707.05	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מגורים ג'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
בניין מגורים בן מ+ק+4+ג+ע.גג סה"כ 10 מפלסים-2 תת קרקעיים ושמונה עיליים. הבנין כולל דירת גן 7 דירות רגילות ו 2 דירות דופלקס הכוללות עליית גג	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
שטח מגוון, חלק מהשציפ העירוני הקיים לאורך כל הגוש.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
הרחבת רח' אברהם קרן למידתו הסופית.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)		יעוד					
	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
0	1.8	2	8	27	19	10	46	326.73	1699	סה"כ שטחי בניה 1699	עיקרי	שרות	(2) 600	(1) 480	789	521	מגורים ג' 1

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 3	אחורי 6	1 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:

תוספת שטחי השירות מעל הקרקע הינה ע"פ החלטת הועדה המקומית מתאריך 12.7.09.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות בקומת הכניסה ובקומות העליונות כוללים - לובי כניסה, מדרגות, מבואה, חדר אשפה, גז, חדר אופנים, חדר עגלות, מחסנים, ממדים..

(2) כוללים מדרגות ומבואות מחסנים וחניות..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 אדריכלות

תמהיל הדירות בבניין כמופיע בנספח הבינוני יהיה -  
 א- 3 יח"ד בנות 3 חדרים כ"א  
 ב- 5 יח"ד בנות 4 חדרים כ"א  
 ג- 1 דירת דופלקס בת 5 חדרים  
 ד- 1 דירת דופלקס בת 6 חדרים.

### 6.2 חניה

תכנון מפורט של מרתפי החניה ומספור מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. הסדרי התנועה יאושרו בשלב ההיתר ע"י יועץ התנועה של הועדה המקומית.

### 6.3 בניה ירוקה

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

### 6.4 ניהול מי נגר

עמידה בתנאי דרישות חלחול בהתאם להוראות תכנית תמ"א/34/ב/4.  
 23.3.1 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 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 שמירה על עצים בוגרים

בהתאם לסקר העצים.

### 6.6 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: כס/26/3/ב שם התוכנית: \_\_\_\_\_

עורך התוכנית: עיריית כ"ס תאריך: 21/10/1982 חתימה: \_\_\_\_\_

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	0	2	3.5		ע+4+ג			6			685			685	521		בגורים ג'