

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0864645

רחוב המעפילים 4 כפר סבא

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי כפר סבא
	תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

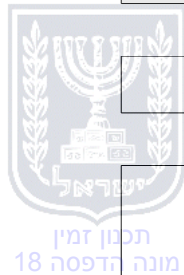
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/05/2021

לאשר את התוכנית

28/07/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מקודמת כחלק מקידום בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38, וכי השינויים המבוקשים הם בין היתר לצורך יכולת מימוש התמ"א במגרש זה.
תכנית זו מקיימת חלוקה מחדש של השטחים שביעוד שצ"פ ושל שטחי המגורים והמסחר, ללא שינוי בסך השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
כמו כן התכנית משנה קווי בניין, כולל קביעת קווי בניין למרפסות ותוספת שטחי בניה, תכנית זו אינה משנה יעוד קרקע אלא מתאימה את ייעודי הקרקע בתכנית לנוהל מבא"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רחוב המעפילים 4 כפר סבא

ומספר התכנית

מספר התכנית 405-0864645

1.2 שטח התכנית 1.026 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	190715
קואורדינאטה Y	676102

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	המעפילים	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6428	מוסדר	חלק	348	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 ממשיכות לחול.	2373		10/10/1977
כס/1/1/גג	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/גג.	3347		17/06/1986
כס/103/5	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/103/5.	2953		18/08/1983
כס/1/1/סגח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/סגח. הוראות תכנית כס/1/1/סגח תחולנה על תכנית זו.	6431	4680	14/06/2012
כס/1/1/גל/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/גל/א. הוראות תכנית כס/1/1/גל/א תחולנה על תכנית זו.	5054	1464	14/02/2002
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/1/1/גז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/גז. הוראות תכנית כס/1/1/גז תחולנה על תכנית זו.	4471	1071	26/12/1996
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/מק/1/1/גג/ג	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/מק/1/1/גג/ג.	4451		24/10/1996



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס יוסיף-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס יוסיף-אור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת סקר עצים	23: 24 23/11/2020	נעם ביבי	15/10/2020	21		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	23: 19 23/11/2020	רשף גבאי	16/11/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		23: 22 23/11/2020	נעם ביבי	15/10/2020	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		19: 28 08/12/2020	איריס יוסיף-אור	07/12/2020	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			ארץ נדלן המעפילים 4 כפר סבא בע"מ	תל אביב- יפו	בקר אהרון	8			hen@eretz. group



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ארץ נדלן המעפילים 4 כפר סבא בע"מ	תל אביב- יפו	בקר אהרון	8			hen@eretz.group

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס יוסיף-אור		איריס יוסיף- אור	תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	62	03-7327078		iris_1@zaha v.net.il
	אדריכל	רשף גבאי	106927	רשף גבאי אדריכלות ובינוי ערים	תל אביב- יפו	גרונים (1)	4	077-4849664		reshef@rgaba y-arch.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(2)		04-8524038	04-8520166	office@ramzi-883.com
	אגרונום	נעם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	צור נתן	(3)			077-3182086	noam@ptilat-hamidbar.co.i

(1) כתובת: רחוב גרונימן 20/4 תל אביב..

(2) כתובת: רחוב אלמונתבי 22 חיפה.

(3) כתובת: נוף הרים 16 צור יגאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

שינוי קווי בניין, הוספת שטחי בניה, וחלוקה מחדש של שטחי השצ"פ ושטחי המגורים והמסחר, ללא שינוי בסך השטחים המיועדים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין במגרש וקביעת קווי בניין למרפסות.
2. שינוי הוראות בינוי.
3. הוספת שטחי בניה.
4. חלוקה מחדש של המגרש, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע.
5. הרחבת דרך בחלקה גובלת 664 על חשבון שטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3, 2
דרך מוצעת	4
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	886	86.36
שצ"פ	140	13.65
סה"כ	1,026	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	8.8	0.86
מגורים ומסחר	887.23	86.38
שטח ציבורי פתוח	131.07	12.76
סה"כ	1,027.09	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>חזית מסחרית בקומת קרקע בלבד - מסחר מסוגים שונים כגון חניות למכירה קמעונאית, בית קפה, מסעדות וחנויות לממכר מזון. תותר הקמת פרגודים עונתיים (סגירות חורף), בהתאם להוראות תכנית כס/1/1/סגח. בקומות מעל קומת הקרקע יותר שימוש למגורים בלבד. לא יותרו שימושי מסחר המהווים מטרד או הפרעה למגורים שמעליהם ולסביבתם.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר הרחבת חזית החנויות בהתאם לקוו הבנין המבוקשים לעיל ובתנאי שרוחב המדרכה לא יפחת מ 3 מ' לחזית רחוב המעפילים.</p> <p>2. שטחי השירות, כגון מחסנים, חדרי אשפה, חדרי עגלות ומתקנים טכניים לא יופנו לחזית הרחוב.</p> <p>3. מפלס הכניסה לבנין יקבע במפלס הרחוב.</p> <p>4. הבינוי יראה הפרדה בכניסות לשימושים השונים.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גג הבינוי יעוצב כגג שטוח בתכסית של עד 75% משטח קומת טיפוסית, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך השטחים המאושרים והמפורטים בטבלה 5.</p> <p>2. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות ממעקה הגג מחזית קדמית לרחוב ו 1.5 מ' לפחות מחזיתות הצד והאחורית.</p> <p>3. לא תותר הקמת חדרי יציאה על הגג על קומת גג חלקית (פנטהאוזים ודופלקסים).</p> <p>4. ניתן יהיה להקים פרגולות או גגוני בשטח מירבי של 23 מ"ר לכל דירת גג. הפרגולות והגגונים יהיו מחומרים שיקבעו בתאום עם מה"ע ובהתאם למסמך המדיניות בעניין.</p> <p>5. בכל גג יהיה פתרון כולל למערכות הבית המשותפות כגון חדר מדרגות, חדר מעלית, מערכת סולרית וכדומה. הגישה לכל המערכות הנ"ל תהיה מתוך חדר המדרגות המשותף של הבנין.</p> <p>6. הבנייה בגג תהיה בצמוד לגרעין חדר המדרגות ובצמידות פיזית זה לזה.</p> <p>7. במידה ולא תוקם קומת גג חלקית בתכסית של עד 75% כמפורט בסעיף 1, ניתן יהיה להקים חדרי יציאה לגג בתנאים הבאים:</p> <p>7.1 היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות, וזאת בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק מהגג הצמוד לדירתו.</p> <p>7.2 השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור. גובה החדר נטו לא יעלה על 2.5 מ'. כל חדר יציאה לגג יוצמד לדירה שתחתיה והגישה אליו תהא דרך מדרגות פנימיות.</p>

4.1	מגורים ומסחר
ג	<p>קווי בנין</p> <p>שינוי קווי הבניין במגרש :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו בניין קדמי 2 מ' במקום 3.5 מ' . 2. קווי בניין צידיים 0 מ' לשצ"פ במקום 4 מ' . 3. קו בניין אחורי 3 מ' במקום 6 מ' . 4. תותר הבלטת מרפסות בקומות שמעל קומת הקרקע לחזית הקדמית לקו בניין 0 מ', לחזית האחורית עד קו בניין 1 מ' מגבול המגרש.
ד	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מרתפים בשטח מירבי של 40% משטח המסחר בקומת הקרקע המותר עפ"י התכנית התקפה, במסגרת קווי הבנין. 2. הגישה למרתפים תהיה אך ורק מתוך שטח המסחר בקומת הקרקע. המרתפים יוצמדו לשטח המסחר בקומת הקרקע. 3. לא יותקנו בשטח המרתף מתקנים סניטריים אלא באם יימצא פתרון נאות למערכת הביוב באישור מהנדס הועדה. 4. במקרה של חניה תת-קרקעית תותר הקמת החניה בגבולות המגרש באישור מהנדס הועדה, ובתנאי שלא ייגרם מטרד לחלקות הסמוכות. 5. מרתפים מסחריים המהווים חלק ממרתפי החניה יכולים להיות ממוקמים בכל תחומי מרתפי החניה, עד גבולות החלקה, אך תוך שמירה על גישה ישירה מהשטחים אותם הם משרתים בקומת הקרקע. גובה המרתף המסחרי יהיה כגובה מרתף החניה ועד לגובה מקסי' של 3 מ'.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטחי גינון ומשחקים, שבילי הולכי רגל, מעבר תשתיות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p>
א	<p>בתחום השטח הציבורי הפתוח לא תותר בניה ו/ או סגירות / גידור והצבת סוככים.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p>
א	<p>1. יתאפשר מעבר כלי רכב מחלקה 664 המשמשת לחניה לטובת כניסה לחניה בתא שטח 1.</p>

דרך מוצעת	4.3
2. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. 3. תותר הקמת תשתיות .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
									90	309	887	קומת קרקע	1	מסחר	מגורים ומסחר	
(1)						11.7	12		633	1652	887	קומות מעל קומת קרקע	1	מגורים	מגורים ומסחר	
(1)	(6) 2	(6) 3	(6) 0	0	(5) 5	11.7	12	(4)	(3) 723	(2) 1961	887	סה"כ	1		מגורים ומסחר	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרפסות בהתאם לחוק 12 מ"ר לכל יח"ד.

(2)

(3) שטחי השירות בהתאם למותר על פי תכניות כלל עירוניות ועל פי תקנה 13 ב' המאושרת בהחלטת ועדה מיום 12/7/2009.

(4) שטחי השירות התת קרקעיים בהתאם למותר על פי תכניות כלל עירוניות ועל פי תקנה 13 ב' המאושרת בהחלטת ועדה מיום 12/7/2009.

(5) קומת קרקע גבוהה + 3 קומות + קומת גג בנסיגה + גג עליון.

(6) בהתאם למפורט בסעיף 4.1 ג. לעיל.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום . 2. כתנאי לקבלת היתר בניה יוצג תכנון על ידי הידרולוג ואמצעים להחדרת מי הנגר אל תוך הקרקע .</p>	
<p>6.2 ניהול מי נגר</p>	<p>6.2</p>
<p>בהתאם להוראות תמ"א 1, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה של 1: 500 או בקנה מידה אחר שיקבע על ידי מוסד התכנון. בתכנית הבינוי יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר , בחלוקה למתחמים או מגרשים . תכנית הבינוי תאושר על ידי הוועדה המקומית , ובוועדה מרחבית , לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית</p>	
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.3</p>
<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה ; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. א. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים המצורף לתכנית זו בסימונים של "עץ להעתקה", או "עץ לכריתה", "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. שימור עצים: - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת עץ, ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפני הנחיות פקיד היערות. - תחום חובת סימון העצים העבודות וגידורם על בסיס הנחיות מפרט השימור. ג. העתקת ועיקרת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מותאם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשת כריתה/העתקה. 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. הכל בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה. *עצים בוגרים בשטח התכנית אשר לא סומנו לשימור, יכרתו/יועקו בכפוף לאמור בסעיף זה.</p>	
<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.5</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18