

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 405-1058254

כס/מק/415/יד

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מבקשת להגדיל ב 1 את מספר יחידות הדיור. שינוי בקווי בניין ותוספת שטח. על מנת להגיע לתכנון מיטבי במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כס/מק/415/יד
		מספר התכנית	405-1058254
1.2	שטח התכנית		0.674 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (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	191180
	קואורדינאטה Y	676587
1.5.2 תיאור מקום	בצפון: חלקה 54	
	בדרום: חלקה 17	
	במזרח: חלקה 42 רחוב קדש לוז	
	במערב: חלקה 26 רחוב ברל כצנלסון	

**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**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6431	מוסדר	חלק	53	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/2022		5805	10345	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 405-0675363. הוראות תכנית 405-0675363 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	405-0675363
10/10/1977			2373	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 1 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	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
28/06/1979			2547	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1 ד בתחום התוכנית בלבד.	החלפה	כס/ 1 / 1 / ד
29/03/1990		2362	3755	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1 מ בתחום התכנית בלבד.	החלפה	כס/ 1 / 1 / מ
12/06/2001		2948	4993	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית כס/1/1/מ ג בתחום התכנית בלבד.	החלפה	כס/ 1 / 1 / מ / ג
01/03/1984			3031	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית כס/415 בתחום התכנית בלבד.	החלפה	כס/ 415
12/05/1955			414	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית כס/49 בתחום התכנית בלבד.	החלפה	כס/ 49



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גלי סיטון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלי סיטון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 54 08/09/2022	גלי סיטון	04/08/2021	1		רקע	בינוי
לא		17: 28 20/11/2022	גלי סיטון	20/11/2022		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	מאיה יבגי			כפר סבא	כצנלסון ברל	42 א	054-4905160		gali-ys@barak.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיה יבגי			כפר סבא	כצנלסון ברל	42 א	054-4905160		gali-ys@barak.net.il

**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
אדריכל	עורך ראשי	גלי סיטון	115601	יבגי סיטון אדריכלים בע"מ	כפר סבא	כצנלסון ברל	42 א	09-7463072		gali-ys@barak.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הגדלת מספר יח"ד הדיור במגרש לסה"כ 2 יח"ד, תוספת זכויות בנייה ושינוי בקווי הבניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות הדיור במגרש.
2. הוספת זכויות בניה עיקריות במגרש.
3. שינוי קווי בניין.
4. שינוי תכסית בבניה מקסימאלית בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
דרך מאושרת	1
דרך משולבת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	108	16.02
מגורים ב	566	83.98
סה"כ	674	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	90	13.34
דרך משולבת	18	2.67
מגורים א'	566.86	84
סה"כ	674.86	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים לבניה צמודת קרקע
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. זכויות הבניה יהיו על פי המפורט בטבלה 5 בתכנית זו. ניתן יהיה לחלק את השטחים במבנה כך ש- 50% משטח הבנייה המותר יהא בעבור 2 קומות המגורים, 10% בעבור קומת המרתף ו- 10% בעבור קומת הגג.</p> <p>2. מפלס החצר הפונה הצמודה לרחוב יהיה במפלס הרחוב ועד גובה מקסימלי של 50 ס"מ ממפלס הרחוב.</p>
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>בריקת שחיה: יחולו כל הדרישות שמופיעות בתקנות התכנון והבניה תש"ל 1970, תוספת שניה חלק כ"א.</p> <p>1. קו הבניין עבור הבריקה יהיה עד 1 מ' מגבול מגרש.</p> <p>2. במקום בו הבריקה גובלת במגרש מגורים אחר, יש לבנות גדר בנויה מבטון ו/או בלוקים בגובה 1.80 מ' מפני גובה שפת הבריקה. הגדר תטויח ע"י המבקש משני צידיה ככול שהמגרש הצמוד בנוי ובתיאום עם בעלי המגרש הגובל. במקום בו הבריקה גובלת בשטח ציבורי, יש לתאם מול הועדה.</p> <p>3. קו הבניין עבור חדר במכונות יהיה לפחות 1 מ' מגבול מגרש צידי ואחורי.</p> <p>4. הבריקה תגודר בגדר בטיחותית ו/או בכיסוי בטיחותי, ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>5. עומק המים בבריקה לא יעלה על 1.50 מ'.</p> <p>6. גודל מקסימלי לבריקת שחיה יהיה עד 10% מהשטח הפנוי במגרש או 50 מ"ר. הגדול מבין השניים.</p> <p>7. חדר המכונות יהיה תת קרקעי ולא ימנה במניין שטחי השירות המותרים.</p>
<b>ג</b>	<b>מרתפים</b>
	שטח מרתף לפי שטח קומת הקרקע. גובה מרתף 2.50 מ'. עומק חצר אנגלית יהא עד למפלס רצפת המרתף, ורוחבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם למשמעותה בחוק התכנון והבניה לרבות רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות, נטיעות ומתקני רחוב ותשתיות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>

<b>דרך משולבת</b>	<b>4.3</b>
בהתאם למשמעותה בחוק התכנון והבניה לרבות רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות, נסיעות ומתקני רחוב ותשתיות	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
									שרות	
4 (4)	3 (3)	3.15 (2)	2	10	2	45	(1)	446.2	566	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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) מרתף בהיקף קומת הקרקע.
- (2) דרומי.
- (3) צפוני.
- (4) מזרחי ומערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר. תותר כניסת רכבים אחת למגרש מרחוב כצלסון וכניסת רכבים אחת מרחוב קדושי לוז. החניות במגרש יהיו חניות עוקבות ניצבות לרחובות הגובלים.

**6.2****שמירה על עצים בוגרים**

מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה - אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן טופס אכלוס - רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.

**6.4****ניהול מי נגר**

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, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.

**6.5****תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית פיתוח שטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הועדה.  
2. בקשה להיתר בניה לבריכת שחיה תוגש לוועדה המקומית כחלק מהבקשה לבניין העיקרי או כבקשה נפרדת

**6.6****הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון הבניה התשכ"ה 1965

**6.7****סטיה ניכרת**

שינוי בקווי בניין יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי