

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0808592

כס/מק/1/23/ז - רחוב קפלנסקי 18

מרכז

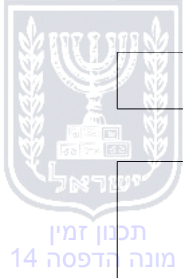
מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מפורטת

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

התכנית מבקשת להסדיר את הבנייה בגוש 7620, חלקה 314, על ידי קביעת קווי בנין חדשים ותוספת שטחי בנייה.
התכנית אינה משנה את ייעוד הקרקע המאושר מתוקף תכנית כס/1/23, אלא מתאימה אותו לנוהל מבא"ת בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
כס/מק/1/23/ז - רחוב קפלנסקי 18	

מספר התכנית	405-0808592
-------------	-------------

שטח התכנית	0.888 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) (4), 62א (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	190982
קואורדינאטה Y	677570

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר סבא - חלק מתחום הרשות:

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
7620	מוסדר	חלק	314	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1	כפיפות	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/א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/גג/א.	4127	3548	08/07/1993
כס/1/1/גג/ב	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/גג/ב.	4402	2826	21/04/1996
כס/1/1/מ	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/מ.	3755	2362	29/03/1990
כס/1/23	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/23.	3301		13/02/1986
כס/1/23/ח	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/23/ח.	5735	462	08/11/2007
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
כס/מק/1/1/מ/ב	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/מק/1/1/מ/ב.	4475		09/01/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איריס אריה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איריס אריה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	09/02/2021	איריס אריה	15: 24 09/02/2021	תשריט מצב מאושר	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 הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	דני מרום			כפר סבא	קפלנסקי	18	052-2809697		mrkf746@gmail.com
	פרטי	תמר מרום			כפר סבא	קפלנסקי	18	050-6209346		mrkf746@gmail.com
	פרטי	נפתלי סאלם			כפר סבא	קפלנסקי	18	052-8357443		
	פרטי	רוז סאלם			כפר סבא	קפלנסקי	18	052-8357443		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דני מרום			כפר סבא	קפלנסקי	18	052-2809697		mrkf746@gmail.com
פרטי	תמר מרום			כפר סבא	קפלנסקי	18	050-6209346		mrkf746@gmail.com
פרטי	נפתלי סאלם			כפר סבא	קפלנסקי	18	052-8357443		
פרטי	רוז סאלם			כפר סבא	קפלנסקי	18	052-8357443		

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 אריה	11677	אריה איריס הנדסת מבנים	כפר סבא	בקעת הירח	13	09-7655894		iris.ar66@gmail.com
	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	טייבה	85	09-7990140		mhmed10@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מטרת התכנית היא לקבוע קווי בנין בהתאם למצב בפועל בגבול הצפוני של המגרש. והוספת שטחי שירות לטובת חניה מקורה.

כמו כן התכנית מתאימה את ייעוד הקרקע המאושר בתכנית כס/1/23 לנוהל מבא"ת בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1. קביעת קווי בנין.

2. הגדלת שטחי השירות במגרש.

3. הגדלת השטח העיקרי במגרש ותכסית הבניה, על ידי הטמעת שטחים מתוקף ההקלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	314
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	314

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	38	4.10
מגורים ב מיוחד	888	95.90
סה"כ	926	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	38.12	4.08
מגורים א'	896.32	95.92
סה"כ	934.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
מגורים	
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות 1. תכנית הקרקע לא תעלה על התכנית המפורטת בטבלה 5. 2. קווי בנין : חזית 3.5 מ' צידי 3.5 מ' אחורי - קו בנייה למגורים 8 מ'. יקבע קו בנין אפס לטובת מבני החניה והמחסנים הקיימים בלבד, כמפורט בפרק 6 הנחיות מיוחדות, סעיף 6.5 3. חניה - החניה תהא בתחום מגרש המגורים. 4. במקרה של חניה תת קרקעית, תותר הקמת החניה עד לגבולות החלקה בתנאי שלא יגרם מטרד לחלקות השכנות. הוראה זו תחול גם על חלקות בהן התנאים הטופוגרפיים מאפשרים חניה תת קרקעית חלקית. 5. תותר הקמת מחסנים דירתיים. שטח המחסן ליח"ד לא יעלה על 6 מ"ר. כל מחסן יוצמד לדירה כך שלא יהיה יותר ממחסן אחד לכל יח"ד. שטחי המחסנים יהיה כחלק מסך השטחים המפורטים בטבלה 5. 6. הגובה המרבי של המחסנים יהיה 2.20 מ'. 7. המחסנים ימוקמו במרתף או לחלופין בקומת העמודים במידה וימצא פתרון נאות לכניסה לבנין, לחדר מדרגות, לחדר עגלות, לחניה, למקלט, לחדר גז ויתר השירותים הדרושים לבנין. 8. במקרה של שימוש בקומת מרתף או בקומת מסד, השטח לא יעלה על 6 מ"ר למחסן, במקרה של מיקום בקומת העמודים, השטח למחסן לא יעלה על 3 מ"ר. 9. מתן היתר למחסנים דירתיים ומקלטים יותנה בפיתרון תכנוני נאות לכל הבנין לשביעות רצון מהנדס העיר. כולל מיקום ודרכי גישה בתחום המגרש. 10. המחסנים ירשמו כשטחים צמודים לדירות המגורים ולא תבוצע כל עסקה במחסנים הדירתיים, שלא ביחד עם הדירה אליה הוצמדו. 11. המרתף והמחסנים יוקמו במסגרת קווי הבנין. 12. המחסנים הדירתיים יהיו בנוסף למחסן כללי של הבנין אשר יעמוד לשימושם של כל דיירי הבית. המחסן הכללי ירשם כחלק מהרכוש המשותף. 13. השימושים במחסנים הדירתיים יהיו לצרכי אחסנה של דיירי הבית בלבד. המחסן לא ירשם כיחידת רישום נפרדת. 14. בבניינים בהם מתוכננים מרתפי חניה תותר בניית מחסנים דירתיים במרתף החניה עד גבול החלקה ובתנאי שלא יגרם מטרד לחלקות השכנות ובלבד שתשמר כמות החניות הנדרשת על פי הנחיות הועדה המקומית ו/או כפוף להוראות כל דין. גובה המחסנים במרתפי החניה יהי כגובה מרתפי החניה ובלבד שלא יעבור גובה של 3 מ'. חדרים על הגג: 1. תותר בניית גגות רעפים באופן מלא או חלקי תוך יצירת חללים לעליות גג, חלק משטח הגג יהיה אופקי עם גישה נוחה מחדר המדרגות הכללי אל מערכות הבית המשותפות. כמו כן תותר בניית חלקי גג שטחים המהווים מרפסות פתוחות לעליות הגג.



מגורים א'	4.1
2. שטח מרפסת הגג לא יעלה על 1/3 שטח הגג כולו. מרפסות הגג תהיינה באזור הגמלוניים או בשיפועי הגג מוקפות מכל הצדדים בגגות רעפים. 3. גגות הרעפים יהיו בשיפועים של 40-50 אחוז עם גמלוניים. 4. המערכות הסולריות תהיינה ערוכות על גגות בטון שטוחים כשהקולטים או מערכות קירות ההסתרה שלהם מוצבים במקביל לשיפועי הגג. בקדמת גגון המערכות הסולריות יותקן מעקה בטיחות. הדוודים יהיו בתוך חלל הגג, במרפסות השרות, בחדרי דוודים או במסתור מתאים על הגג. 5. גובה בסיס משטחי הרעפים בשולי הגג לא יעלה על 0.5 מ' מעל רצפת עליית הגג. 6. לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם מגגות הרעפים. כל הגגות ינוקזו דרך מערכת מרזבים סמויה לקומת הקרקע ולרחוב. 7. סוג הרעפים וגווניהם יתואמו עם אגף ההנדסה מחלקת תכנון. ניתן לשלב בגגות הרעפים חלונות במישור הגג או להבליט חלקי גג עבור החלונות בתאום ואשור אגף הנדסה מחלקת תכנון. 8. חישוב שטח עליית הגג לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של חלקי הגג הגבוהים מ-1.8 מ', השטח ייחשב לשטח עיקרי ויהיה בנוסף לזכויות המוקנות לצורך שטח עיקרי. 9. כל השטחים המורמים לצורך יצירת חלונות גג יחושבו אף הם בכלל השטחים העיקריים. שטחי מרפסות עליות הגג יתווספו למנין שטחי המרפסות הלא מקורות בבנין כולו. הוראות לבניית פרגולות: 1. במסגרת קווי הבנין אין הגבלה לשטח הפרגולות המתוכננות, מעבר לקווי הבנין מוגבל שטחן ל-15 מ"ר. 2. הפרגולות תהיינה מעץ או ממתכת ואפשר שתהיינה ממוסגרות בהיקפן באלמנטי בטון, עמודי הפרגולות יהיו מעץ, מתכת או בטון. 3. בליטת פרגולה מעבר לחזית המבנה הפונה לרחוב לא תפגע במראה הרחוב ובמרחק מינימלי של 1.5 מ' מגבול החלקה, למעט מקומות חניה וכניסות לחלקות, שם תוכלנה להיבנות עד גבול החלקה. 4. ניתן לבנות פרגולה מעבר לקו בנין צידי עד 1 מ' מגבול החלקה.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.	
הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת						מזרח	צפון	מערב	דרום
				עיקרי	שרות				מזרח				
מגורים א'	מגורים א'	314	888	533.28	42 (1)	37.9	4		2	3.5	3.5	3.5	3.5

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) (1) לשטחי השירות יתווספו ממ"דים בהתאם לתקנות התכנון והבניה..

(2) (2) ע"פ תשריט. קו הבנין האחורי יהיה קו אפס לטובת מבני החניה והמחסנים הקיימים בלבד. קו הבנין למגורים הינו 8 מ'- בהתאם לפרק הנחיות מיוחדות סעיף 6.5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

לפחות 20% משטח המגרש יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים, שיפועי המגרש יובילו לשטח זה.
יש להפנות את מי הנגר לשטחי החילחול ו/או לבורות חלחול בתחומי המגרש.

6.2 סטיה ניכרת

כל תוספת שטח או יח"ד מהאמור בתכנית זו ייחשב כסטיה ניכרת.

6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לטופס איכלוס יהא רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת המקרקעין

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להגשת בקשה להיתר יהא הגשת תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.

6.5 הנחיות מיוחדות

1. 15.5 מ"ר החורגים משטחי המחסנים הבנויים בפועל יכללו במניין השטח העיקרי המאושר בתכנית זו והמפורט בטבלה 5. ולא יחושבו כתוספת.

2. התחום המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות" מהווה את שטח החניה והמחסנים הבנויים בפועל. בשטח זה בלבד יקבע כי קו הבניין האחורי, לכיוון צפון יהא קו הבניין אפס.

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

10 שנים מיום אישורה