

4006202

אוקטובר 1992

14.11.92

N/A

מחוז המרכז

שטח תכנון עיר כפר-סבא

תכנית בנין עיר מפורטת מס' כס/1/133/א'

שינוי לתכנית מס' כס/1/133

1. שם התכנית ותחולתה: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' כס/1/133/א' שינוי לתכנית כס/1/133 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). נספח הנחיות לעיצוב ושיפוץ הבניינים. גליון תכנית כינוי וגליון של תשריט הערוך בק.מ. 1:625 (להלן: התשריט).

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט המצורף בקו כחול כהה. שטח התכנית - 2.5 דונם.

4. גושים ותחנות: כמסומן בתשריט: גוש 6435 חלקות 83, 84.

- שיפור איכות המגורים ע"י:
- א. הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  - ב. תוספת קומה לבניינים הקיימים.
  - ג. שינוי קווי בנין.
  - ד. שיפוץ חיצוני לאותו בנין אשר חלקו יורחב.

ועדה מקומית לבנין ותכנון עיר - כפר-סבא.

בר אורין - אדריכלים

טיפוס הבנין של 4 יחידות דיור לכל חדר מדרגות.

חלק מבנין הכולל את יחידות הדיור שהכניסה אליהן היא דרך תדר מדרגות אחד.

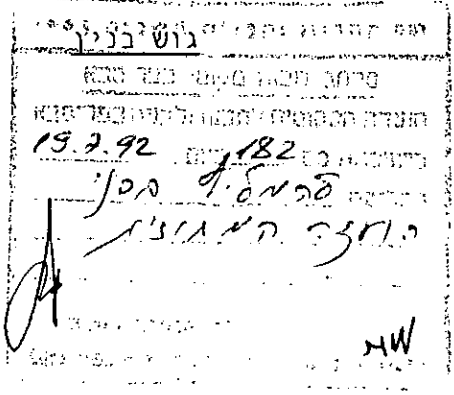


6. היזום: -

7. עורך התכנית:

8. הגדרות:

טיפוס C



9. חלוקה לאזורים: איזור מגורים ג' - מסומן בתשריט בצבע צהוב.

9.1.1 תכליות מותרות - באיזור מגורים ג' לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים.

9.1.2 תוספות בניה - א. תוספות בניה מותרות:

- (1) בכל בניני המגורים הקיימים ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבנין המותרים כמפורט בסעיף 9.1.4 בקומות א', ב', ג' וכן יציאה לגג בקומה ד'.
- (2) תותר תוספת בניה לקומות א', ב', ג', 3 דירות זו מעל זו וכן לקומות א', ב' בלבד (ללא קומה ג').
- (3) תוספות על הגג לדירות בקומה ד' יותרו לכל דירה בנפרד בלי קשר ליתר ההתרחכות.

ב. תנאים לתוספת בניה:

- (1) עיצוב התוספת יעשה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח 1 ובתאום עם דרישות מהנדס העיר.
- (2) כל חריגות הבניה בקומת קרקע, חצר ובכל מקום אחר בגוש הבנין שבו תותרנה תוספות הבניה, תהרסנה לפני הוצאת היתר בניה לכל תוספת שהיא.
- (3) גוש הבנין שבו תותרנה תוספות הבניה ישופץ כולו בהתאם להנחיות עיצוב המפורטות בנספח מס' 1. ניתן יהיה לבנות את התוספות רק בתנאי גמר של המעטפת החיצונית. זאת כדי לשמור על חזית אסתטית של הבנין.

9.1.3 גודל יחידות הדיור

א. טיפוס C:

- (1) בקומות א', ב', ג' - תוספת של 26.0 מ"ר לדירה. סה"כ שטח הדירה יהיה 78.0 מ"ר.
- (2) בקומה ד' - הרחבה על הגג בשטח של 23.0 מ"ר לפי תכנית 00/1/1/גג ובתנאי התכנית הנ"ל.

9.1.4 קווי בנין - א. קווי הבנין כלפי הכבישים לא השתנו (כמסומן בתשריט).

ב. קוי בנין כלפי השטחים בגבולות החלקה מאחור - 1.5 מ'.

10. תנאים להיתר בניה: בנוסף לתנאים שרשאית הועדה להתנות בזמן מתן ההיתר, יותנה כל היתר בתנאים המפורטים להלן, בהתאמה.
- בכל מקרה בו נדרשת תווית דעת מהנדס העיר, יגיש מבקש ההיתר תכניות ו/או חומר כתוב ו/או תעוד צילומי, כנדרש ע"י מהנדס העיר לצורך החלטתו.
- א. אישור מהנדס רשוי בהתאם לחוק לגבי יציבות הבניין ואפשרות התוספת.
- ב. חוות דעת מהנדס העיר בהתאמת התוספת לבניה הקיימת ולחזיתות הבניין (התוספת תוצג על רקע בנין שלם).
- ג. התחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר לגבי:  
(1) שיפוץ הבניין וסילוק התוספות.

15 שנה.

11. זמן ביצוע:

  
חתימת המסכנן

\_\_\_\_\_  
חתימת היוזם

הנחיות לעיצוב ושיפוץ בבניינים עם תוספות בניה

לתכנית מצורף נספח בינוי ובו תאור כללי של ההרחכות העתידיות. בקשות להיתר תהיינה ברוח תכנית הבינוי. מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים קלים בתכנית הבינוי בתנאי שתשמר רוח התכנית.

כל בקשה לתוספת בניה, במסגרת תכנית זו, תכלול, תכנית שיפוץ לגוש הבניין כולו והתייחסות לנושאים הנאים בהתאם להנחיות המפורטות להלן. בכל נושא בו נדרש בהנחיות שילוב או התאמה, יהיה האישור לאחר שתוגש חוות דעת מהנדס העיר.

1.1 החזיתות

א. גמר חזיתות: תוספת הבניה, כולל שיפוץ הבניה הקיים, יעשו בחמרי הגמר המקוריים של הבניין.

ב. חדר מדרגות: שיפוץ המבנה יכלול את שיפוץ חדר המדרגות המקורי, כולל חלל הכניסה.

ג. מרזבים, צנורות וכבלים: ריכוז והסרה בהתאמה לחזית הספציפית.

ד. מזגנים, סגירת מרפסות, מסתורי כביסה, אדניות: פתרונות אחידים לכל חזית.

ה. פתחים: הפתחים בחזיתות המשכיות של תוספות הבניה, ישתלבו במערך הארכיטקטוני של החזית הקיימת.

1.2 הגג

א. צורת הגג: צורת הגג תשתלב באופיו הארכיטקטוני של הבניין הקיים.

יש להמנע מגגות רעפים. פתרונות של קרוי קל יתקבל רק כחלק אינטגרלי של הפתרון האדריכלי לתוספת הבניה, לאחר הגשת בדיקה סטטית המראה כי הבניין הקיים אינו יכול לשאת בניה קשיחה, ולאחר הבטחה לשביעות רצון מהנדס העיר של עמידות הפתרון לבלייה ולתנאי מזג האוויר.

ב. גמר הגג: גמר הגג יהיה בריצוף ו/או פיזור אגרגטים כולל שטחי הגגות שאינם כלולים בתוספת.

ג. קולטי שמש: המכנה המיועד לקולטי השמש ישתלב בפתרון המוצע לבניין כולו, מכחינת אופיו הארכיטקטוני ותגמיריו. על בעל דירת הגג לדאוג להעברת קולטי השמש של כל הדירות בבניין לגג המשותף.

1.3 החצרות:

א. הפיתוח: לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית פיתוח המראה את שילוב החלק הקדמי של החצר עם המדרכה מבחינת גבהים, גיבון, עצים קיימים, ריצוף, גדרות וניקוז ואת שילוב החלק האחורי עם תוספות הבניה.

ב. הגדרות: גובהן וצורתן של הגדרות החדשות, במידה ויהיו, יתואמו עם פיתוח החצרות והגדרות הסמוכות.