

1. הנפה - פתח הקוה.
2. המקום - כפר-סבא. כל אזור מגורים ג' ואזור מסחרי עם מגורים על פי תכ' כס/1/1 על תקוניה.
3. יוזם התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.
עורך התכנית - " " " " " " " "
4. שם התכנית - חלות - חשריט - התכנית הזו תיקרא "שינוי תכ' מיתאר כס/1/1/ג" ותחול על כל אזור מגורים ג' ואזור מסחרי עם מגורים בתחום תוכנית המיתאר כס/1/1 על תיקוניה.
התכנית הזו תצורף לתכנית כס/1/1 על תיקוניה וחהווה חלק בלתי נפרד ממנה. לתכנית כס/1/1/ג לא צורף חשריט.
5. מטרת התכנית - קביעת הוראות בדבר בניה ועיצוב הגנות באזור מגורים ג' ואזור מסחרי עם מגורים.
6. הוראות בניה ועיצוב גנות

- א. תכנית הגב - בכל בני באזור מגורים ג' ואזור מסחרי עם מגורים תעריך תכנית כללית של כל הגב ע"י אדריכל. התכנית תכלול את פרטי הבניה והעיצוב השונים.
- ב. שרונים משותפים - בכי גג יהיה פתרון כולל למטרות הבית המשותף.
 1. חדר מדרגות וחדר מעלית (במידה ויש).
 2. אנסנה טלויזיה מרזית אחת לכל בנין (או לכל חדר מדרגות באותו בנין).
 3. מיכל מים על פי הנחיות עירייה כפר-סבא.
 4. מערכת סולרית מתוכננת ע"י מהנדס אינסטלציה כשהעיצוב מהווה חלק אינטגרלי של עיצוב כלל הבנין.
 5. גישה נוחה לכל המערכות הנ"ל מהוך חדר המדרגות המשותף של הבנין.
 6. בהמשך לסעיף 5 לעיל, חייב חלק מהגג להיות כבעלות הבית המשותף כך שיאפשר התקנה, טפול, אחזקה וגישה למערכות הנ"ל.
- ג. בנינים בעלי גג שטוח - חדרי יציאה לגג -

- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג כחנאים הבאים:
1. היציאה לגג תהיה מהדירה שכקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי שלהבנין - וזאת בחנאי של ובקש זכות לשמוש כחלק מהגב המסוד לזירתו.
 2. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, ככלל המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים לוודר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ' ליחידות דיור. גובה החדר נסו לא יעלה על 2.5 מ'.
 3. חורי היציאה לגג ייבנו בצמוד למגדל חדר המדרגות הכללי ובהעדר מגדל כזה יהיו חדרי היציאה לגג מרוכזים מסביב לשטח הגב המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.
 4. לא חותר הקמת חדרי יציאה לגג על גג קומה חלקית (פנסהוד, ודירות דו-מפלסיות).
 5. בבנינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי נתן חוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבנין המותרות עפ"י תקנות תכנית המיתאר.
 6. בבנינים קיימים או בבנינים שקבלו היתר בניה עד למחן חוקף לתכנית יאושר השטח של חדרי היציאה לגג בנוסף לשטחי הנבניה המותרים. ובכפוף לסעיף ג' 2 לעיל.

2/..

לשם התכנון והבניה השלמה 1985

מחוז תכנון ומבנה כפר-סבא

הועדה המקומית לתכנון ומבנה כפר-סבא

בשטח 100 מ"ר

מס' 85 S.S.

התכנית מס' 100

התאריך 17.6.86

אישור התכנון והבניה

אישור המבנה

הועדה המקומית לתכנון ומבנה כפר-סבא

אגף התכנון

אדריכל העירייה

תאריך 17.6.86

3347.0
17.6.86

7. על המבקש היחיד להקמת חדר יציאה לגג של בניין קיים להגיש תכנית עיצוב אדריכלית וכוללת לכל הגג.

א. - התכנית תהיה ערוכה ע"י אדריכל.

ב. - התכנית תהיה אח כל הגג - יהיו מסומנים בה כל המבנים והמתקנים הקיימים והמוצעים.

ג. - בגג הבניין יסומן השטח לשמש דיירי הבית אשר אין להם יציאה לגג מדירתם. (ראה סעיף ב' 6 לעיל).

ד. - תכנית העיצוב הנ"ל, לאחר אישורה ע"י הועדה המקומית תחייב את מבקשי היחיד הבנייה האחרים אשר יגישו בעתיד בקשות להיחיד בנייה על גג זה.

8. על המבקש היחיד להקמת חדר יציאה לגג על בניין קיים לצרף לתכנית ההיחיד (סעיף ג' לעיל) גם פירוט שלבי הביצוע לפירוק המתקנים הקיימים על הגג שלא בהתאם לתכנית. פרוק המתקנים יהווה חלק מתנאי היחיד הבנייה.

ד. בנינים בעלי גג שטוח - בנינים חלקית (פנסהוז, קוסג')

1. כאשר בסעיף ג' 4 לא יינתנו היחידים ליציאה לגג על קומה חלקית.

2. ניתן להקים פרגולות או גגונים בשטח מירבי של 23.0 מ² לכל דירת גג (פנסהוז, קוסג').

3. הגגונים יהיו מקורות וטרון, או מקורות עץ עם קרוי רעפים, הכל על פי עיצוב הבניין ופתרון המערכת הסולרית.

4. על המבקש להגיש תכנון ועצוב אדריכלית כוללת לכל קומת הגג החלקית ערוכה ע"י אדריכל.

ה. בנינים בעלי גג רעפים - עליות גג

1. בכל בנין בעל גג רעפים יהיה חלק מהשטח, גג אופקי לגישה נוחה מחדר המדרגות הכללי אל מערכת הבית המשותף.

2. גג הרעפים יהיה בשפועים של 40-50% עם גמלונים.

3. הרעפים יהיו רעפי חרס או רעפים כדוגמתם כאישור מהנדס העיר.

4. המערכת הסולרית תהיה ערוכה בזווית לשפוע גג הרעפים. הדוודים יהיו בתוך חלל הגג, במרפסות השרות של הדירות או במסגרת מיוחדת בגג.

5. השטח בתוך חלל הגג הנוצר עקב השפועים (עליית גג), היקף המערכת הסולרית ועיצוב הבנין, יימדד החל מגובה 2.0 מ'.

ו. היסל השכחה -

היסל השכחה ישולם כחוק.

תקן התכנון והבניה תשכ"ה 1965

סדרה תכנון וביצוע

הועדה המקומית לתכנון וביצוע

בישיבה מס' 100 סעיף 85

החלטה מס' 100

תאריך: 10/12/65

משרד הפנים

מס' 100

הועדה המקומית לתכנון וביצוע - מס' 100

תאריך: 10/12/65

אדריכל העיר

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מס' 100

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב

תכנית: תכנון אזורי

הרשאה: הרשאה

מס' 100