

4014112

תקנות חכניה מתאר כפר טכא

שני חכניה מס' כס/1/1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מס' - 111	
מס' חכניה	מס' 1/1/1
אוסף (א/א)	אוסף (א/א)
מס' חכניה	מס' 1/1/1
מס' חכניה	מס' 1/1/1
מס' חכניה	מס' 1/1/1
מס' חכניה	מס' 1/1/1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
כפר טכא

מס' חכניה	מס' 1/1/1
מס' חכניה	מס' 1/1/1
מס' חכניה	מס' 1/1/1
מס' חכניה	מס' 1/1/1
מס' חכניה	מס' 1/1/1
מס' חכניה	מס' 1/1/1
מס' חכניה	מס' 1/1/1
מס' חכניה	מס' 1/1/1

תוכן הענינים

---

---

פרק א'	-	כללי
פרק ב'	-	פירוס המונחים
פרק ג'	-	חלוקה לאזורים
פרק ד'	-	רשימת השימושים
פרק ה'	-	דרכים ונטיעות
פרק ו'	-	תכניות בנינים ומראיהם
פרק ז'	-	ניקוז, אטפקו מים, כירוב
פרק ח'	-	לוח החלוקה לאזורים
פרק ט'	-	מט השכחה

פרק א' - כללי

1. החכניה הזאת חקרא "זנוי חכניה מאחר כפר סבא מס" כס/1/1" וחחול על הטטח המחחה בקו כחול בחסריט המצורף לחכניה, להלן - "החסריט" המהווה חלק בלתי גפרד מחכניה זו.
2. חכניות קיימות תוארנה בחקפן, במדה טאינן פותרות הוראה מהוראות חכניה זו.
3. כל המידות בתכניה זו הן במטרים, אלא אם נאמר בחכניה אחרת.
4. החקופה המזוערת לבצוע החכניה 20 זנה.

טטח הלוח  
וחסריט

יחס לחכניות

מידות

מועד בצוע

פרק ב' - פרט המונחים

בחכניה זו תהיה לכל מונח המטמעות זכצדו, אלא אם הכחוב מחייב פרט אחר:  
"איזור" - טטח קרקע המסומן בחסריט בצבע, בקוקו או במסגרה, או בצירוףיהם, מציין את הטמוט בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואת ההוראות לזקבעו לגביהם בחכניה זו;

"ביח" - לרבות כל בנין התחוט חלל על ידי גג, או קירות;

"גובה בנין" - המרחק הנמדד במאונך מפני הדרך או, באין דרך, מן המפלס הטבעי של הקרקע, נוכח אמצע פני הבנין במסוך לו ביוחר, עד למפלס טפחות הקיר החיצוני נוכח אמצע פני הבנין בחלקו הגבוה ביותר או, כשהמדות בגג גמלון, עד למפלס מירלפות הגג או עד לבסיסו של הגמלון, הכל לפי הרמה הגבוהה יותר;

"ועדה מחוזית" - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז;

"ועדה מקומית" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא;

"חנות" - ביח או חלק ממנו טבו עוסקים במסחר;

"מגרס" - טטח קרקע שמוחר להקים עליו ביח חכניה זו או לפי חכניה מפורטת;

"מגרס פינה" - מגרס הנמצא במקום צומח סחי דרכים או יוחר;

"מרווח" - המרחק טבין הבנין וגבול המגרס שעליו הקימו או עתידים להקים בנין;

"נטפח" - מחסן, מוסך, או כל בנין עזר כיוצא בזה ואטר טטחו אינו עולה על הטטח המצויין, בטבלח חלוקה לאיזוריה, ובחנאי טלא נועד להטקח רוחים; באזור חקלאי כל המבנים המותרים באזור להוציא ביח מגוריהם,

"סלילת דרך" - העבודות הכרוכות בכיצועה של דרך לרבות אביזריה;

"קו בניה" - קו, ביחס לכל דרך קיימת או מוצעת שמעבר לו אין בנין יכול לגלות;

"קומת עמודית" - קומת קרקע פתווה כחלקה הנמצאת מחתח לטאר הקומות;

"קומת עמודים מפולחת" - קומת קרקע פתוחה בגבה של 2,20 מ' טיט בה חדר מדרגות מעליה, חדר הטקה, מקום לאטפה וגו נחפח או מקלט;

"טטח מגרס" - טטח קרקע טבחחומי המגרס, לרבות טטח הקרקע הנמצא מתחת לבנין טבמגרס.

"טטח פרטי פתוח" - קרקע פרטיה פתווה המשמטח או המיועדת לטטח לעיגוגיהם, למיחקים, למרגוע, לנוי, לנופט או לצרכי חקלאות ויעוד;

"חכניה עיצוב ארכיטקטוני" - חכניה הקובעה את איתורה של הבחיה, מפלטיהם, מידוחיהם, צורתם ואת מראה הטטח טביב הבחיה;

יחר המונחים - כמטמעות בחק התכנון והבניה טטכ"ה-1965, בחקנות ובחוקי העזר שהותקנו על פיו.

פרק ג' - חלוקה לאזורים

1. החומי האזורים ותחומיהם יהיו כהתאם למסומן בחטריט.  
 2. לא יטחטשו בנכסיה הנמצאים באזור כל שהוא כחום שימוש אלא בשימוש המפורט ברשימת הסימונים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3. שוט בנין לא יוקם במקום שאינו מגרט.  
 4. מקום שהותרו בו חנויות, בחי מלאכה, בחי חרוטח, וכל עסק אחר המפורט ברשימת העסקים המטויגים לפי פקודת המלאכות והחשיות; מוסד רפואי, בית חוליט, בית החלמה, מוסד לחיפול בילדיה וקטיטיוט, מרפאה, יהיה מקומם או יעסקו בהם רק בכניניה שנבנו במיוחד לאותה תכלית או שהוחאמו למטרה זו בהתאם להנאים שנקבעו ע"י הועדה המקומית ורטוח הבריאות.

5. (א) לא יבנה בית או בנין באזור מן האזורים המפורטים בטבלת החלוקה לאזורים אלא בהתאם להוראות בדבר שטח המגרט, אחוזי בניה, מספר קומות, אחוזי בניה בקומת עמודים, מרוחיים צדדיים ואחוריים והוראות אחרות שהטבלה האמורה בצד אותו אזור;

(ב) הועדה המקומית רשאית להחיר הכלחות מקו הבנין לגבי מרפטוח וגזוזטראות כדלקמן:

- מרוח אחורי - עד 1.00 מ' -
- קו בניה בחזית - עד 1.50 מ' בתנאי שיטאר מרוח מינימום 3,50 מ' -
- מרוח צדדי - עד 10% מהמרוח.

6. מגרט הנמצא בחומי אזורים טונים ומגרטיוט שצורתו בלתי רגילה ייקבע האזור או הוראות הבניה על ידי הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.  
 מגרט הנמצא בחומי אזורים טונים או בלתי רגילה ייקבע האזור

7. הועדה המקומית רשאית להחיר או לדרש הקמת בחיס בעלי קירות צמודים או משותפים בתנאי שהיא חפרסם הודעה על כך על לוח המודעות במגרטיוט הועדה המקומית וחטלה הודעה בדאר רטוט לבעלי הנכסיוט שלגביהם החליטה הועדה על בניה עם קיר צמוד או משותף; מקבל הודעה הרואה עצמו נפגע מההחלטה רטאי להגיש התנגדות לועדה המקומית חוך 14 יום מתאריך קבלת ההודעה והועדה המקומית תחליט לגביה. אם ההחלטה אינה מספקת אח מגיש ההתנגדות רטאי הוא להביא התנגדותו להחלטת הועדה המחוזית חוך 7 ימים מתאריך קבלת החלטת הועדה המקומית. החלטת הועדה המחוזית תהיה סופית; ובתנאי שלגביו יינתן היתר כזה, אורך חזיתו פחותה מ-14 מטר או שהוא גובל במגרט אורך חזיתו פחותה מ-14 מטר והמגרט הטכן הוא מגרט פנוי מבנין או טקיים עליו מבנה מיוטן ולדיה הועדה המקומית הבניה בקיר צמוד מאפסרת ניצול הוגן של שני המגרטיוט ובחזיתו כ"י (המניה מתחטת לכל היותר) ל-3 מגרטיוט גובלית.

8. לא ינתן היתר בניה במגרט בטרם הוטלמה הגיטה אליו על ידי דרך טלולה או טביל.

9. מוטחי הדרכיוט, הטטחיים הצבוריים הפתוחים וטטחיים צבוריים אחרים שנועדו להפקעה ירטמו על זוט עירית כפר-טבא או מדינת יטראל.

10. במגרט עם בית המכיל עד 2 דירות באזורי המגורים יותרו נטמחיים נפרדיים מן הבית הראזיו בנוסף ליוטח הבניה המותר, כחטח שלא יעלה על הטטח המצוין בטבלת החלוקה לאזורים; המיקוח וטאר פרטים לפי דריטות המהנדס ורטוח הבריאות בתנאי טגובהם לא יעלה על 2,20 מ'.

11. (א) בנין הנמצא בחחוח אזור שחופה עקב אטור חכנית זו כגון אזור מגוריים טטונה לאזור מלאכה ולהפך יוטטב כבנין חורג;

(ב) על אף האמור בטעיף א) תהא הועדה המקומית מוטמכת להחיר חוטפת מגורים בדירות קיימת בקומה אחת, אח לדעתה החוטפת חיונית לטפור חנאי הדיור, ללא הזדקקות להכנת חכנית מפרטח.

(ג) הועדה המקומית רשאית להכין חכניות מפרטוח החלות על טטחיים המוחחמים בדרכים, טביליים, טטחי צבור וכו' לחס מניעה מסרריה מהמגורים ע"י בחי המלאכה ולהפך;

בחכניות המפרטוח יקבעו חאריכיים לכצוע הריטח הבניניים החורגים; הועדה המקומית רשאית לחח היתרי בניה על סמך החכניות המפרטוח שחאזטרנה.

12. אטור להקיס בנין ולבצע חפירה, חציבה או נטיעה בחוך החוטט שטח עתיקות טמור בלי היתר בכחב מאח מחלקת העתיקות וכל עבודה שהותרה בצורה זו הכצוע בהתאם לתנאים המפרטים בחעודת היתר זה.

מ"ט ג' 1111 טולל

פרק ד' - רשימת השימושים באיזור

להלן פירוט השימושים המותרים בנכסים בכל איזור ואיזור

- 1. איזור לחקלאות.
 

בתי מגורים לשמוש עצמי לבני המשפחה, על חלקה ששטחה לפחות 10 דונם. מבנים הקשורים בעבוד הקרקע והחזקה בעלי חיים. כתי הבראה והחלמה, בתי אבות ומוסדות ללקויים בשכלם או בגופם. בתנאי שאחורם נקבע, על פי שקול הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית, והצורה והשטח ייקבעו על ידי הועדה המקומית.
- 2. איזור מגורים.
 

א"ב ג'  
מגורים, מוסדות לצרכי חנוך, בריאות, צבור, דת, מסחר פרט לשוקים, משרדים, בתי מלון, בתי קפה ומסעדות, כתי מרחץ ובתי רחיצה צבוריים, מוסכים פרטיים, מלאכה זעירה ושימושים אחרים עפ"י הכניח מפרטת מאושרת.
- 3. איזור מגורים, מסחר, עסקים והחסנה.
 

כל השימושים המותרים באזור מגורים א'ו-ב'ו-ג' חנויות למכירת קמעונתית; בנקיה, בתי קולנוע, תיאטראות ואולמי קונצרטים, חנויות לתקון אופניים ומכירתם, חנויות לחקון אופנועים ומכירתם, חנויות למכירת מכוניות, חנויות למכירת צבעים, חנויות למכירת כסיונונה, חנויות למכירת חומרי בניה, ברזל וצץ עד 5 ממע"ק. בתי מלאכה זעירים ובתי מלאכה ותיקונים כלליים העובדים בעזרת מכוונת המונעת בכח שמספר הכולל של כוחות הסוס שלהן אינו עולה על 2 באשור מיוחד של הועדה המקומית לגבי סוג המלאכה, מעבדות, מכבסות שאינן פועלות בקיסור, כרכיות, מרפדות, וצנעק וצנעק. מועדונים לנער בלבד. אשור מועדונים ואולמות לבדור סעון הסכמת הועדה המחוזית.
- 4. איזור מלאכה
- 5. איזור תעסיה
- 6. איזור בניני צבור
- 7. איזור צבורי פתוח
- 8. איזור פרטי פתוח
- 9. מגרש מיוחד
- 10. מרכז חבורה
- 11. חניונים
- 12. מרכז אזרחי
- 13. חחנות דלק
- 14. מגרש ספורט

פרק ה' - דרכים ונסיעות

- 1. מקומות דרכים ורוחבן
 

מקומות הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בחריט, כתנאי שאפשר לקבוע בתכנית מפורטת נוספים לדרכים.
- 2. איסור בניה ועבודה בדרכים
 

אין להקים על כל קרקע שנועדה לדרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.
- 3. חעול מחתה לפני הדרך
 

לא יותקן בתוך איזור דרך כל צנור, כבל, תעלה, מבלי לקבל על כך הסכמת המהנדס בכתב.
- 4. זכויות בקשר להסיתן והסיתמן של דרכים
 

הסיתתה או חסימתה של דרך קיימת לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לאדם אחר, בבנייה, תעלות, כבלים או מתקנים אחרים והועדה המקומית או האדם האחר יהיו רשאים להחזיק ולכבוע אותם מחקנים, ולהכנס לשטח כך לחחום הדרך, כאילו לא הוסטה או נחסמה, ובתנאי שהועדה המקומית סבורה שמחקנים אינם מפריעים לדרך.

- 5. לא יוסחתו ולא יכרתו עציה ללא היתר בכחב מאת הועדה המקומית, אולם הועדה המקומית רשאית לסרב לחת היתר אם לדעתה יש לעץ המבוקש לכריחה ערך מיוחד מבחינת נוי, או מבחינה אחרת.
- 6. הועדה המקומית רשאית להחנות מתן היתר בניה במידור גינה.
- 7. באזורי המסחר יהיו הדרכים ברחב ומלא בין קוי הבנין הסופיים; אולם בחשבון אחוזי הבניה יהיה החשוב עפ"י טחח החלקה הרשומה במקור.

שמירה עצים  
גינות  
דרכים באזור מסחרי

פרק ו' - חכניות בנינים ומראיהם

- 1. הועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל נכס הכלול בחכנית להכין חכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל בנין או קבוצת בנינים הכלולים בחכנית. לא ינחן היתר בניה לכל בנין יחלה עליו חכנית עיצוב ארכיטקטוני אם חכנית הבנין אינה תואמת חכנית עיצוב ארכיטקטוני.
- 2. למרות כל הוראה הכלולה בחכנית, הוא לועדה המקומית סמכות לקבוע חנאים מיוחדים לגבי הבניה במגרשי פינה לשמורת טדה-ראיה בדרכים לכלי רכב.
- 3. (א) הועדה המקומית רשאית להכין חכניות בנוי בכל האזוריים, בחנאי שוטומר הצפיפות הממוצעת טנקבעה לאותו אזור וכן היא רשאית לחת היתרי בניה בהתאם לחכניות בנוי שהכינה;
- (ב) הועדה המקומית חכין חכניות מפרטוח לקטעים שונים באזור מגוריים מסחר עסקים והחטנה עם חכניות בנוי, חוך קביעת סדרי חניה וסדור ספויים במדת האפשר.
- (ג) הועדה המקומית רשאית להכין חכניות מפרטוח לקטעים שונים באזור מגוריים, מסחר עסקים והחטנה, טבהן מותר יהיה להקיים בנינים מ-7 קומות ומעלה, בחנאי שהמגוריים יהיו ביטוח של 1500 ממ"ר לפחות; וכן מותר לה לצרך התאמת המגרשים לאחד חלקות סמוכות גט את הן נמצאות באזור מגוריים ג.

חכנית עיצוב ארכיטקטוני  
שמירה על טדה ראיה במגרש פינה  
חכנית בנוי

פרק ז' - ביוב נקוז ואספקת מים

- 1. הועדה המקומית רשאית ולמי דרישת רשות הבריאות חייבה לאחד קבלת הסכמתו של הועדה המחוזית להורות על שמירה קרקע הדרושה למחנקניה ו/או מעבר מי גטס או מי טופכין ואין להקיים על קרקע זו טוח בנין או לעטוח כל עבודה חוץ מעבודות לבצוע נקוז וביוב.
- 2. כל בעל מגרט אחוייב לחת זכות מעבר לכל קו נקוז וביוב ממגרשיט גובליט וממגרשיט הנמצאים מעל המגרש המדובר.
- 3. לפני פתוח של קרקע רשאית הועדה המקומית לדרוש מעליה וממצע של חכנית כלשהיא למלא עד להוצאת חעודת היתר בניה אזור דרישות המיוחדות של רשות הבריאות בדבר נקיות אמצעים סניטריים.
- 4. אספקת מים, טרכרבות, ביוב וסלוקו, נקוז גזמיה יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות למחקני חברואה הל"ת חטי"ס-1959 ולהנחת דעתה של רשות הבריאות.

נקוז  
זכות מעבר  
אמצעים סניטריים  
אספקת מים טרכרבות ביוב וסלוק טפמים



פרק ט' - מט השבחה

בהתאם להוראות פקודת בנין ערים 1936, ישלמו בעלי הנכסים, שערך נכסיהם עלה כתוצאה מהכנתה או ביצועה של התכנית, מט השבחה בטעור השווה למחצית עליית ערך נכסיהם.