

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0641092

כס/מק/במ/1/1 - רח' עפרוני 20 כפר סבא

מרכז

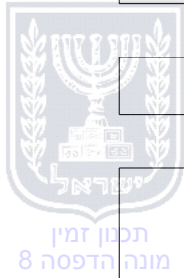
מחוז

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 מציעה הרחבת שטח עיקרי של יח"ד תת חלקה 3 ב-17 מ"ר בבית משותף קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

כס/מק/במ/1/1 - רח' עפרוני 20 כפר סבא

405-0641092

מספר התכנית

2.384 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	193495
קואורדינאטה Y	676860

1.5.2 תיאור מקום**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	דוכיפת	8	
כפר סבא	עפרוני	20	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7604	מוסדר	חלק		63

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.	2373		10/10/1977
כס/ במ/ 1	שינוי	תכנית זו משנה תכנית כס/ במ/ 1 אך ורק לעניין שטח דירה בתת-חלקה 3. יתר הוראות תכנית כס/במ/1 תחולנה על תכנית זו.	3892	2879	30/06/1991
כס/ מק/ 1 / 1 / ג/ ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 / ג/ ג. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 / ג/ ג תחולנה על תכנית זו.	4451		24/10/1996
כס/ מק/ 1 / 1 / מ/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 / מ/ ב. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 / מ/ ב תחולנה על תכנית זו.	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
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	24/07/2018	איריס אריה	24/07/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	24/07/2018	איריס אריה	24/07/2018	נספח הבינוי מחייב לעניין סימון וצורת הגג ושיפועו בלבד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/07/2018	איריס אריה	24/07/2018	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



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	מעיינ מעוז			כפר סבא	עפרוני	20			htzila@gmail.com
	פרטי	צילה בלהה מעוז			כפר סבא	עפרוני	20			htzila@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		צילה בלהה מעוז			כפר סבא	עפרוני	20			htzila@gmail.com
בעלים		מעיינ מעוז			כפר סבא	עפרוני	20			htzila@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	איריס אריה	11677		כפר סבא	בקעת הירח	13 א			iris.ar66@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עבד אלמונעם גיוסי	926		גילגוליה	(1)				abedj1969@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 132, גילגוליה 45850.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הרחבת יחיד (תת חלקה 3) ב-17 מ"ר בקומה א' בבית משותף קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת יחידת דיור (תת-חלקה מס' 3) בקומה א - עפ"י סעיף 62(א) (א) סעיף קטן 12.

2. קביעת הנחיות בינוי והוראות עיצוב - עפ"י סעיף 62(א) (א) סעיף קטן 5.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' מיוחד	2,384	100
סה"כ	2,384	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,384.47	100
סה"כ	2,384.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בית מגורים בן 3 אגפים. 6 דירות בכל אגף. סה"כ 18 דירות. 2. קביעת קריטריונים והוראות בניה לדירות גן : א. יצירת הגינות הצמודות לדירות מתאפשרת בשל תנאים טופוגרפיים נוחים. אין הגינות יוצרות הפרעה מכל סוג שהוא לחלקות הסמוכות. אין הגינות יוצרות מטרדים או הפרעות בנושאי בטיחות, תעבורה, מתן שרותים עירוניים וכד'. אין יצירת הגינות גורעת מתקני החניה הנדרשים ע"י הועדה המקומית. דירות הגן משתלבות עיצובית בחזית המגרש לכל הכיוונים. ב. הגובה המכסימלי של מפלס הגינה בדירות הגן לא יעלה על 1.7 מ' מפני הקרקע הסופיים שמחוץ לגבולות המגרש. במקרים מיוחדים רשאית הועדה להתיר חריגה מגובה זה. דבר שיחייב ביצוע מערכת קירות מדורגת. עפ"י הנחית מהנדס העיר. ג. הקירות ההקפיים של דירות הגן יצופו באבן ויותקנו בהם פתחי ניקוז לפי הנחיות מהנדס העיר. ד. מעל הקירות יותקנו מעקות בטיחות ממתכת בלבד לפי מפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר. ה. במידה והגינות נמצאות מעל חניון יש לאפשר יצירת מטשח מגוון מעל תקרת הבטון. תקרת הבטון תקבל שכבת איטום ומעליה שכבות ניקוז, גידול וחיפוי מטוף "בגובה מירבי של 30 ס"מ. ו. לא ינוקזו מרזבים מחלקי הבנין האחרים אל חצרות דירות הגן. הניקוז של כל חלקי הבנין כולל דירות הגן יהיה סמוי ויעבור לשטחים ציבוריים ולמערכת הניקוז העירונית. לא תותר אפשרות לרצף את שטח הגינה למעט משטח בגודל של עד 12 מ"ר ובתחום קוי הבנין המותרים. ריצוף שטח הגינה יחשב סטיה מהתכנית. 3. הוראות בעניין עליות גג : תותר בניית גגות רעפים באופן מלא או חלקי תוך יצירת חללים לעליית גג. חלק משטח הגג יהיה אופקי עם גישה נוחה מחדר המדרגות הכללי אל מערכות הבית המשותפות. כמו כן תותר בניית חלקי גג שטוחים המהווים מרפסות פתוחות לעליות הגג. שטח מרפסות הגג לא יעלה על 1/3 שטח הגג כולו. מרפסות הגג תהיינה באזור הגמלוניים או בשיפועי הגג מוקפות מכל הצדדים בגגות רעפים גגות הרעפים יהיו בשיפועים של 40-50 אחוז עם גמלוניים. 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. גובה בסיס משטחי הרעפים בשולי הגג לא יעלה על 0.5 מ' מעל רצפת עליית הגג. לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם מגגות הרעפים. כל הגגות ינוקזו דרך מערכת מרזבים סמויה לקומת הקרקע ולרחוב. סוג הרעפים וגווניהם יתואמו עם אגף הנדסה מחלקת תכנון. ניתן לשלב בגגות הרעפים חלונות במישור הגג או להבליט חלקי גג עבור החלונות בתאום ואישור אגף הנדסה מחלקת תכנון. שטח עליית הגג לפי ההשלכה האפקית על הרצפה של חלקי הגג הגבוהים מ- 1.8 מ'. השטח יחשב לשטח עיקרי ויהיה בנוסף לזכויות המוקנות לצורך שטח עיקרי בכל תכנית. 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 -

4.1

מגורים א'

במסגרת קוי הבניה אין הגבלה לשטח הפרגולות המתוכננות. מעבר לקוי בנין מוגבל שטחן עד 15 מ"ר.

4. הוראות בדבר מחסנים דירתיים : 1) מחסן דירתי יהיה בנוסף למחסן כללי של הבנין של כל הדיירים. המחסן הכללי ירשם כחלק מן הרכוש המשותף. 2) תותר בניית מחסנים דירתיים במרתף החניה עד גבול החל' בתנאי שלא יגרם מטרד לחל' השכנות ובלבד שתשמר כמות החניות הנדרשת עפ"י הנחיות הועדה ו/או כפוף להוראות כל דין. גובה המחסן במרתף החניה יהיה כגובה מרתף החניה ובלבד שלא יעבור גובה של 3.0 מ'. 3) השימושים במחסן הדירתי-לצרכי אחסנה של דיירי הבית בלבד. המחסן לא ירשם כיחידת רשום נפרדת. 4) מחסן דירתי ירשם כשטח צמוד לדירה. לכל דירה יוצמד רק מחסן דירתי אחד. לא תבוצע עסקה במחסן הדירתי שלא ביחד עם הדירה אליה הוצמד. 5) הועדה רשאית לרשום בספרי האחוזה הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין באשר לשימוש מחסן דירתי כמתואר לעיל. 6) אין באמור לעיל כדי לפגוע לשנות ולהשפיע על מס' מק' החניה בכל בניין בהתאם להוראות הועדה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי					צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
(6)	(6)	(6)	(6)	1 (5)	3 (4)	14.5	18 (3)	(2)	54 (1)	1907	2384	בנין מגורים	1	מגורים	א' מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

שליש ממספר הדירות ? 6 דירות 3 חדרים בשטח עד 85 מ"ר - פרט ליח"ד בתת חלקה 3 102 מ"ר. שליש ממספרן - 6 דירות 4 חדרים בשטח עד 105 מ"ר. שליש ממספרן - 6 דירות בנות 5 חדרים בשטח עד 125 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מחסן דירתי 3 מ"ר ליח"ד.

(2) 126.72 מ"ר ל-3 מקלטים תת-קרקעי קיימים.

(3) 3 בניינים - כ"א 6 יח"ד.

(4) קומת קרקע+2 קומות (א' ו-ג') +גג (קומה ב').

(5) מקלטים קיימים.

(6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

חומרי גמר יהיו בדומה לחומרי גמר הקיימים.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 405-0641092 שם התוכנית: כס/מק/במ/1/1 - רח' עפרוני 20 כפר סבא

עורך התוכנית: איריס אריה תאריך: 27.04.2018 חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד למגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	אחורי
			עיקרי	שרות - חניה, ממ"ד	עיקרי	שרות											
מגורים ב' מיוחד	1	2384	1890 (1)	54 (2)	(3)	1944	81.54	18					3 (4)	1	5	4	5
															דוכיפת	לכיוון שצ"פ	לכיוון שצ"פ

(1) שליש ממספר הדירות – 6 דירות 3 חדרים בשטח עד 85 מ"ר. שליש ממספרן – 6 דירות 4 חדרים בשטח עד 105 מ"ר. שליש ממספרן – 6 דירות בנות 5 חדרים בשטח עד 125 מ"ר.

(2) 3 מ"ר מחסן דירתי ליח"ד – עפ"י תוכנית כס/מ/1/1/ב.

(3) עפ"י היתר מס' 14261 מיום 05.01.1993 קיימים 3 מקלט תת-קרקעי בשטח 42.24 מ"ר בכל כניסה – סה"כ 126.72 מ"ר.

(4) עפ"י כס/במ/1 מותר קרקע+2 קומות +גג. עפ"י היתר מס' 14261 מיום 05.01.1993 קיימים קרקע + קומה א' + קומה ב' (גג) ו-ג' חלקית

