

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0809699

כס/1/15/5 - רחוב הגפן והשקמה זירות גג



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מוגשת כתכנית מפורטת בסמכות מקומית.
תוכנית זו מבקשת להוסיף שטחי בניה ולשנות הוראות בנייה, לאפשר יחידות דיור נפרדות בקומת הגג ושינוי תכנית לקומת הגג (להלן תכנית גגות מפורטת)



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

כס/5/15/1/פ - רחוב הגפן והשקמה דירות גג

405-0809699

מספר התכנית

16,240.950 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (ב), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	194550
קואורדינאטה Y	676415

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	הגפן	17	
כפר סבא	הגפן	7	
כפר סבא	הגפן	12	
כפר סבא	הגפן	1	
כפר סבא	הגפן	5	
כפר סבא	הגפן	11	
כפר סבא	הגפן	9	
כפר סבא	הגפן	19	
כפר סבא	הגפן	15	
כפר סבא	הגפן	21	
כפר סבא	הגפן	2	
כפר סבא	הגפן	3	
כפר סבא	הגפן	13	
כפר סבא	הגפן	10	
כפר סבא	הגפן	8	
כפר סבא	השקמה	14	
כפר סבא	השקמה	18	
כפר סבא	השקמה	6	
כפר סבא	השקמה	10	
כפר סבא	השקמה	2	
כפר סבא	השקמה	20	
כפר סבא	השקמה	8	
כפר סבא	השקמה	4	
כפר סבא	השקמה	16	
כפר סבא	השקמה	12	

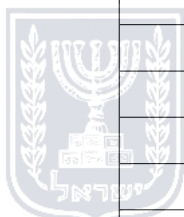
גבעת אשכול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7602	מוסדר	חלק	175-176, 179-183, 185-187	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
10/10/1977		2373	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית כס/1/1 הוראות תוכנית כס/1/1 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	כס/ 1 / 1
29/10/1970		1668	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית כס/1/1א הוראות תוכנית כס/1/1א תחולנה על תכנית זו	כפיפות	כס/ 1 / 1 א
26/02/1976		2199	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית כס/1/1ג הוראות תוכנית כס/1/1ג תחולנה על תכנית זו	כפיפות	כס/ 1 / 1 ג
17/06/1986		3347	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/1/1גג בתחום הקו הכחול שלה, מעבר לה ממשיכה התכנית לחול	החלפה	כס/ 1 / 1 גג
08/07/1993	3548	4127	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/1/1גגא בתחום הקו הכחול שלה, מעבר לה ממשיכה התכנית לחול	החלפה	כס/ 1 / 1 גגא
26/12/1996	1071	4471	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית כס/1/1גז הוראות תוכנית כס/1/1גז תחולנה על תכנית זו	כפיפות	כס/ 1 / 1 גז
19/12/1985		3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית כס/1/1ה הוראות תוכנית כס/1/1ה תחולנה על תכנית זו	כפיפות	כס/ 1 / 1 ה
29/03/1990	2362	3755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית כס/1/1מ הוראות תוכנית כס/1/1מ תחולנה על תכנית זו	כפיפות	כס/ 1 / 1 מ



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס / 1 / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית כס/15/1 הוראות תוכנית כס/15/1 תחולנה על תכנית זו	2901	1281	10/03/1983
כס / מק / 1 / 1 / ג / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/מק/1/1/ג/ג בתחום הקו הכחול שלה , מעבר לה ממשיכה התכנית לחול	4451		24/10/1996
כס / מק / 1 / 1 / דג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית כס/מק/1/1/דג הוראות תוכנית כס/מק/1/1/דג תחולנה על תכנית זו	4477		12/01/1997
כס / מק / 1 / 1 / מ / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית כס/מק/1/1/מ/ב הוראות תוכנית כס/מק/1/1/מ/ב תחולנה על תכנית זו	4475		09/01/1997
כס / 188	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית כס/188 הוראות תוכנית כס/188 תחולנה על תכנית זו	1757		09/09/1971

הערה לטבלה:

תוכנית זו כפופה לתרשי"צ 3/23/10 מתאריך 28/12/82



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 34 20/11/2019	מוטי כהן	20/11/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 21

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	חי שריקי		א.ש יזמות בע"מ	נתיבות	בעלי מלאכה	5	08-6779999	08-6779998	hay@eitane y.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוטי כהן		מומא אדריכלות ובניין ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הרב עמיאל		036025822		momaarch@ bezeqint.net
	מודד	עבד גייסי	926		גילג'וליה	(1)		03-9744882		abedj1969@h otmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 132.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניין קיים	בניין הבנוי בפועל בעת מועד הכנת התוכנית
גובה מתקנים הנדסיים	הגובה המירבי של מתקנים הנדסיים כהגדרתם בתכנית זו יהיו מדודים ממפלס רצפת הגג כהגדרתו בתכנית ועד לנקודה הגבוהה ביותר במתקן
גרם מדרגות פנימי	גרם מדרגות בין מפלסים שונים לאותו שימוש/יעוד
מרפסת גג	חלק ממישור הגג השטוח המופרד משאר הגג מוקף מעקה ואשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה וביניהם מעבר כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה
קומה עליונה	הקומה הנמצאת מתחת לקומת הגג
קומת גג	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין עליו נבנו או יבנו חדרי יציאה לגג או קומה חלקית
תכנית עיצוב אדריכלי	תכנית לאישור הוועדה המקומית הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניין ופיתוח הקרקע ואו רק לקומת הגג ואישורה מתחייב כתנאי להיתר בנייה

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**

שינוי הוראות בינוי (תכסית ועיצוב) ותוספת זכויות עיקריות ותוספת דירות לקומת הגג במגרש ביעוד מגורים בבניה רוויה (להלן - תכנית גגות מפורטת).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות להרחבת קומת הגג בלבד.
- ב. שינוי הוראות הבינוי לגג.
- ג. שינוי הוראות התכסית, של קומת הגג בלבד, עד 75% מתכסית שטח קומה טיפוסית.
- ד. תנאים להוצאת היתר בנייה.
- ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב לטיפול בחזית החמישית בכל האמור לקומת הגג.
- ו. קביעת הוראות ליחידות דיור בקומת הגג.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100A, 100B, 100C, 100D, 100E, 100F

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	12,866.55	מגורים ג'
100	12,866.55	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבניה רוויה
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות למבנים טכניים מתקנים טכניים ושטחים משותפים :</p> <p>תובטח גישה מלאה למתקנים הטכניים המשותפים לכלל הבניין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יוצא היתר בנייה לבניית חדר יציאה על הגג אלא אם הוצג פתרון לכלל המתקנים הטכניים לרבות דודים וקולטי שמש ומתקנים נדרשים אחרים והובטחה הגישה דרך שטחים משותפים לכל המתקנים הטכניים והכל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. בכל בקשה להיתר בנייה לבנייה על קומת הגג יובטח כי השטח הנדרש למתקנים הטכניים, נגיש לכל דיירי הבניין ולאנשי השרות. 3. שטח זה ניתן שימוש בקומת הגג או על הגג העליון ובתנאי שתובטח גישה כאמור לעיל, ובתנאי של תיבנה קומה טכנית נוספת על הגג העליון. 4. המתקנים הטכניים, אמצעי ההסתרה והמבנים למתקנים טכניים ימוקמו בגגות השטחים בסמוך למגדלי הגרעין וחדרי מעליות ובתנאי שיעמדו בהוראות הנסיגה מחזית הבניין כאמור לעיל בסעיף תצורת הגג. 5. במקרים בהם נדרש מיקום שונה וחריגה מהוראה זו, תפורסם החריגה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה ויובא לשיקול דעת הוועדה המקומית. 6. גובה המתקנים הטכניים יהיה על פי המינימום הנדרש להפעלתו ולא יעלה על 5 מ' מפני רצפת החדר על הגג וד לנקודה הגבוהה ביותר במתקן. 7. המתקנים הטכניים, מיקומם, נגישות אליהם והאמצעים להסתרתם יוגדרו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.
ב	<p>אדריכלות</p> <p>חומרי גמר :</p> <p>גמר הבניינים יעשה בחומרים עמידים - בחזיתות הבניינים ישולבו ארגזי פרחים בנויים. המערכת הסולארית תשולב בצורה אינטגרלית בתכנון הבניינים. ישולבו מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי בתכנון הבניינים. חומרי הגמר יקבעו בתוכנית עיצוב אדריכלי.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>תצורת הגג :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קומות הגג על פי תכנית זו יהיו קומות גג שטוחות. תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית כס/15/1/5 על שינוייה. 2. לא תותר בניית גג רעפים, גג משופע, או עגול על פי תכנית זו. 3. הבנייה על הגג תהיה בנסיגה של 2 מטר לפחות ממעקה הגג מחזית קדמית לרחוב ו-1.5 מטר מחזיתות הצד. פרגולות בדירות גג יותרו בהתאם לנסיגות אלו. 4. מעקה הגג החיצוני יבנה במישור רציף לחזית הבניין. לא תותר הגדלת תכנית הקומה העליונה או תכנית קומת הגג ומרפסות הגג, מגודל קומה טיפוסית. 5. גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.5 מטר. 6. קומת הגג תחויב בשפה עיצובית אחידה עם חזית הבניין.

מגורים ג'	4.1
<p>7. ככל ושטח קומת הגג משמש המשך ליחידת דיור בקומה שמתחתיו, תקושר קומת הגג במדרגות פנימיות ושטח המדרגות יהיה במניין השטחים העיקריים המותרים לבנייה.</p> <p>8. לכל דירה תותר כניסה אחת בלבד.</p>	
<p>הוראות בניוי</p> <p>1. לכל מגרש יתווסף 20% משטח המגרש או עד 500 מ"ר לפי הקטן מביניהם. שטחים אלו ישמשו להרחבת קומת הגג. השטח יחושב כשטח עיקרי נוסף לשטחים המאושרים מתוקף תכניות חלות.</p> <p>2. לא ינתנו הקלות בשטח הכולל המותר למגרש מעבר לתוספת הבנייה המותרת על פי תכנית זו. ככל וניתנו הקלות יופחתו משטח המתווסף על פי הוראה בסעיף לעיל.</p> <p>3. תכסית קומת הגג המקסימלי לא תחרוג מ 75% עיקרי+ שרות לרבות הבנייה המשותפת לחדרי גרעין, מדרגות, מעליות, ובנייה לצרכים טכניים.</p> <p>4. יותרו בקומת הגג יחידות דיור נפרדות מהקומה העליונה (הקומה טיפוסית שמתחת קומת הגג).</p> <p>5. קומת הגג הנה הקומה הגבוהה ביותר ולא תותר בניית קומה טכנית מעליה ו/או יציאה לתקרתה לטובת שימוש בגג הדירה למרפסת גג נוספת.</p>	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	18	27	35	1513		(1) 1953.6	1513	100A	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	18	63	35	3212		(3) 4176.4	3212	100B	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	18	18	35	1292		(4) 1642.4	1292	100C	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	18	18	35	801		(5) 1053.2	801	100D	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	18	18	35	684		(6) 912.8	684	100E	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	18	108	35	5376		(7) 7003.2	5376	100F	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

הבניינים נבנו כדין, על פי, תב"ע כס/1/1, שקיבלה תוקף בשנת 1970 וכללה זכויות לשטח עיקרי בסך 120% משטח המגרש

תב"ע כס/1/15 המאושרת משנת 1983 קבעה שטח עיקרי מירבי 100% לאחר שהמיבנים נבנו ואוכלסו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1513 מ"ר עפ"י כס/1/15 ועוד 302.6 מ"ר עפ"י סעיף 62.א.א.16 ועוד 138 מ"ר עפ"י כס/1/1.ג.ג.

(2) עפ"י כס/1/15.

(3) 3212 מ"ר עפ"י כס/1/15 ועוד 642.4 מ"ר, עפ"י סעיף 62.א.א.16 ועוד 322 מ"ר עפ"י כס/1/1.ג.ג, תא השטח מורכב מ-2 מגרשים לפי תרשי"צ 3/23/10, בכל מגרש ניתנה תוספת זכויות עפ"י סעיף 62.א.א.16.

16.

(4) 1292 מ"ר עפ"י כס/1/15 ועוד 258.4 מ"ר עפ"י סעיף 62.א.א.16 ועוד 92 מ"ר עפ"י כס/1/1.ג.ג.

(5) 801 מ"ר עפ"י כס/1/15 ועוד 160.2 מ"ר עפ"י סעיף 62.א.א.16 ועוד 92 מ"ר עפ"י כס/1/1.ג.ג.

(6) 684 מ"ר עפ"י כס/1/15 ועוד 136.8 מ"ר עפ"י סעיף 62.א.א.16 ועוד 92 מ"ר עפ"י כס/1/1.ג.ג.

(7) 5376 מ"ר עפ"י כס/1/15 ועוד 1075.2 מ"ר, עפ"י סעיף 62.א.א.16 ועוד 552 מ"ר עפ"י כס/1/1.ג.ג, תא השטח מורכב מ-4 מגרשים לפי תרשי"צ 3/23/10, בכל מגרש ניתנה תוספת זכויות עפ"י סעיף 62.א.א.16.

16.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. לא יוצא היתר להקמת חדר יציאה לגג אלא אם הוגשה לוועדה המקומית תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי:

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אדריכלי כולל לחדרי יציאה בכל שטח הגג כולל גישה למתקנים משותפים לכל דיירי הבניין כמו מערכות סולאריות ושילובן במראה הבניין וללא בליטות ממנו.

ב. כל בקשה להיתר בנייה של חדר יציאה לגג תלווה בהגשת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל הגג במבנה בקני"מ 1:100 ותכלול: תכנית הקומה למיצוי ככל הזכויות המותרות חתך לרוחב וחתך לאורך ו-4 חזיתות המבנה המורחב. תכנית זו תכלול את פירוט המבנים והמתקנים הבנויים על הגג והצגת שילובו האדריכלי של המבנה המבוקש בקיים, אופן הקמת ושילוב המתקנים הטכניים האחרים שיידרשו לשירות כל דיירי הבניין, גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים ההנדסיים המשותפים, גבהים וחומרי גמר.

ג. על מבקש ההיתר להקמת חדר יציאה לגג על בניין קיים לצרף לתכנית ההיתר גם פירוט שלבי הביצוע לפירוק המתקנים הקיימים על הגג שלא בהתאם לתכנית. פרוק המתקנים יהווה חלק מתנאי ההיתר.

תנאי להיתר בניה בקומת הגג יהיה הצגת פתרון ניקוז למרפסות הגג והגג העליון, לא תותר זרימה חופשית. כל הגגות חייבים להיות מנוקזים במערכת סמויה של מרזבים המגיעים לאזור הגיבון המשותף או אזור לניהול נגר עילי במגרש.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בתוך 10 שנים