

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0675363

תכנית גגות כפר סבא כס/1/1/גג/ד

מרכז

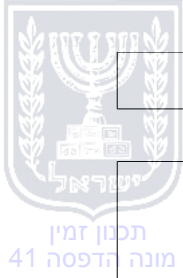
מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו מוגשת לצורך עדכון הוראות כס 1/1/גג על שינויה במגמה להביא לשיפור רווחת המגורים, עדכון הוראות העיצוב של מפלסי הגג ומתן תמיכה להתחדשות מבנים קיימים לרבות הגדלת השטחים המותרים לבניה על גגות בבניה רוויה בבנייני מגורים ומבני מגורים משולבים עם קומה מסחרית על כל יעודיה השונים. תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכניות הגגות הקודמות לה להלן:

תכנית כס/1/1/גג, משנת 1986, אשר אפשרה להקים חדר יציאה על הגג בשטח של 23 מ"ר כולל חדר המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים אליו.

תכנית כס/1/1/גג/א משנת 1993 אשר קבעה כי שטח בעליית גג הגבוה מ 1.80 ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לזכויות מותרות.

תכנית כס 1/1/גג/ב משנת 1996 אשר קבעה כי תוכנית כס 1/1/גג/א תחול גם על אזור מגורים מיוחד. תכנית כס 1/1/גג/ג משנת 1996 אשר קבעה כי בכל אזורי הבניה למגורים א ובמגורים ב' יעוצבו המבנים עם גגות רעפים. בנוסף נקבע בתוכנית כס/1/1/גג/ג כי באזורי מגורים ב' מיוחד מגורים ג' ומגורים ג' מיוחד ומבנים המשלבים מסחר ומגורים שאינם גבוהים תותר בנית גגות רעפים באופן מלא או חלקי תוך יצירת חללים לעליות גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	405-0675363	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	14,483 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	ל"ר	
---------------	-----	--

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

192425 קואורדינאטה X

676577 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

כל תחום תכנון ועדה מקומית כפר סבא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

דרום השרון, הוד השרון, רעננה



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/200 5		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
10/10/197 7			2373		כפיפות	כס/ 1 / 1
17/06/198 6			3347		החלפה	כס/ 1 / 1 / גג
08/07/199 3		3548	4127		החלפה	כס/ 1 / 1 / גג/ א
21/04/199 6		2826	4402		החלפה	כס/ 1 / 1 / גג/ ב
01/03/200 1		1853	4967		החלפה	כס/ 460
24/07/200 1		3447	5006		החלפה	כס/ ב/ 2 / ו
19/12/200 2		814	5139		החלפה	כס/ ב/ 2 / ט
29/03/200 5		2173	5384		החלפה	כס/ ב/ 2 / טו
13/09/200 5		4206	5438		החלפה	כס/ ב/ 2 / יט
10/05/200 6		3153	5526		החלפה	כס/ ב/ 2 / ל
24/10/199 6			4451		החלפה	כס/ מק/ 1 / 1 / ג/ ג

הערה לטבלה:

תכנית זו מהווה שינוי לכל תכנית מאושרת הקודמת לה. תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכניות המאושרות תישארנה תקפות.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל שחר		1	1: 7500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 46 08/02/2021	יעל שחר	12/11/2020		1: 500	מנחה	בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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 41

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649317		handasa@k saba.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יעל שחר	115683		הרצליה	(1)	16	09-7894470		office@sr- arc.co.il

(1) כתובת: המנהרה 16 הרצליה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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
בנייה חדשה	בניין או בית צמוד קרקע שאינם בניין קיים.
בנייה פרטית צמודת קרקע / קוטג'	בית צמוד קרקע שגובהו בפועל ו/או על פי תכנית מאושרת עד 2 קומות על עמודים ו/או בית (3 קומות) והוא מהווה יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו, ו/או בית דו משפחתי ו/או רצף טורי צמודי קרקע.
בנייה רוויה	בית משותף בין שתי קומות ומעלה שבהם 4 דירות לפחות, גרם מדרגות פנימי המקשר ביניהן. בייעודי קרקע למגורים או מסחר משולב עם מגורים בקומות עליונות.
בניין קיים	בניין שהיתר הבניה הראשון לו ניתן לפני אישור תוכנית זו.
גובה מתקנים הנדסיים	הגובה המירבי של מתקנים הנדסיים כהגדרתם בתוכנית זה יהיה מדוד ממפלס הגג כהגדרתו בתוכנית ועד לנקודה הגבוהה ביותר במתקן
גרם מדרגות פנימי	גרם מדרגות אשר נמצא בתוך הדירה ומוביל לקומת הגג (לחדר יציאה לגג) אשר באותה בעלות
דירה עליונה	דירה שנמצאת בקומה האחרונה בבניין מגורים
חדר יציאה לגג	חדר שגודלו מוגדר מראש אשר נמצא בקומה העליונה בבנין ומשויך לדירה מתחתיו באמצעות גרם מדרגות פנימי
מרפסת גג	חלק ממישור הגג השטוח המופרד משאר הגג ומוקף מעקה ואשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה ומהווה תקרת הדירה מתחת.
עליית גג	בנייה בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה, שיפוע הגג יחול מגובה מירבי של 40 ס"מ מעל רצפת הגג.
קומה חלקית	קומה עליונה שאינה חופפת את הקומה שמתחתיה במלואה ושטחה אינו עולה על 90% משטח קומה טיפוסית.
קומה עליונה	הקומה הנמצאת מתחת לגג או לקומת הגג / לחדרי הגג.
קומת גג	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין עליו נבנו או יבנו חדרי יציאה לגגות או קומה חלקית.
תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח	תכנית לאישור הועדה המקומית הכוללת הוראות בדבר עיצוב הבניין ופיתוח הקרקע ואישורה מתחייב כתנאי לקבלת היתר 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**

קביעת הוראות לשימוש ועיצוב מפלסי הגג בכפר סבא לשיפור החזות ורווחת המגורים בבנייה חדשה, בהתחדשות ובנייה קיימת, ובהתאם לפיתוח עתידי של העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוכנית זו מבטלת את ההוראה המאפשרת הקמת גגות משופעים בבנייה רוויה.
2. קביעת הוראות לתוספת זכויות על גגות בנינים למגורים בבנייה רוויה (מעל 4 יח"ד) חדשה או קיימת.

3. קביעת תנאים בדבר אי חלות התכנית על מבנים לשימור לפי רשימת מבנים לשימור שאושרה בוועדה המקומית.

4. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב לטיפול בחזית החמישית וטיפול בחזיתות בכל אמור לקומת הגג

6. עדכון ההוראות להקמת מתקנים על הגג לצרכים טכניים.

7. הגדלת תכסית הבנייה בקומת הגג

8. קביעת הוראות לבניית גגות שטוחים בבנייה רוויה.

9. קביעת הוראות לנסיגות החזית הבנויה על גגות שטוחים.

10. תוספת שטח עיקרי לעליית הגג ולחדרי הגג בצמודי קרקע.

11. קביעת גובה המבנה לבנייה צמודת קרקע.

12. מתן אפשרות לבניית חדרים על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעודים שונים שתכנית זו אינה משנה	14,483,620.07	100
סה"כ	14,483,620.07	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	14,483,620.07	100
סה"כ	14,483,620.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. התוכנית חלה על מבני מגורים לבנייה רוויה חדשה או קיימת. השימוש בחדרי היציאה לגג ייעשה לטובת הרחבת יחידות דיור קיימת או מאושרת.</p> <p>2. התוכנית חלה על בנייה צמודת קרקע חדשה או קיימת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בניה רוויה</p> <p>1. התוספת לא תחול במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית מתחמית - מתחמים אלו מוגדרים תחת הנחיות מיוחדות.</p> <p>2. שטח קומת הגג יחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים מתוקף תכניות תקפות.</p> <p>3. חדרי היציאה לגג לא ישמשו כיחידות דיור נפרדות.</p> <p>4. בבניה חדשה תותר, במסגרת תכנית קומת הגג המותרת, הקמת שטחים משותפים לבניין לטובת חדרי דיירים, חדרי כושר וכיוצ"ב באישור כל בעלי העניין.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>בנייה רוויה</p> <p>1. שטח קומת הגג המירבי יהיה עד 70% מקונטור הקומה העליונה (עיקרי + שירות) לרבות הבנייה המשותפת, חדרי גרעין, מדרגות, מדרגות הדירה הפנימיות, מעליות ובנייה לצרכים טכניים ולא כולל גזוזטורות ומרפסות מדרגות. במסגרת תכנית קומת הגג המותרת לבנייה יוסדרו תחילה השטחים המשותפים ובכל מקרה לא תעלה התוספת על 60 מ"ר לכל חדר על הגג. כל זאת בכפוף למגבלות קווי הבניין ותצורת הגג על פי תכנית זו.</p> <p>2. שטח הקומה העליונה לא יפחת מ 80% משטח הקומה הטיפוסית, לא כולל מרפסות.</p> <p>3. במבנים קיימים בעלי גג רעפים ניתן יהיה לממש בניה בחלל גג הרעפים הקיים כדין לפני אישורה של תוכנית זאת. שטח זה יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לזכויות הבניה המותרות.</p> <p>4. בבניה רוויה ביעוד ב' - ג' תבוטל חובת בנית גג רעפים, הוראה זו חלה גם במקרה של הריסה ובניה מחדש.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>תצורת הגג ונסיגות בבניה - בניה רוויה</p> <p>1. בבניה רוויה חדשה יותרו קומות גג שטוחות בלבד.</p> <p>2. גגות רעפים יותרו לבניינים עד לגובה 2 קומות.</p> <p>3. לא יותר שילוב של עליית גג וחדר יציאה לגג באותו הבניין וכן בבניינים טוריים ובבניינים עם קיר משותף. עליית גג בבניין טורי תחול על בניין כולו. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה ליחידות הצמודות.</p> <p>4. התוספת לגג תיבנה בשטח הגג הצמוד לדירה ותהווה חלק מהדירה שבקומה העליונה של הבניין ללא אפשרות גישה נפרדת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>5. תוספות הבניה לגג ייבנו בצמידות פיסית זו לזו ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין.</p> <p>6. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות ממעקה הגג מחזית קדמית לרחוב ו 1.5 מ' לפחות מחזיתות הצד והאחורית.</p> <p>בבנין פינתי תידרש נסיגה שווה בעומק של 2 מ' מהחזיתות הקדמיות. משאר החזיתות תידרש נסיגה של 1.5 מ'.</p> <p>7. מעקה הגג יבנה במישור רציף לחזית הבניין. לא תותר הגדלת תכסית הקומה העליונה או תכסית קומת הגג ומרפסות הגג מגודל תכסית קומה טיפוסית.</p> <p>8. גובה קומת הגג או תוספת הבנייה יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין.</p> <p>9. הגובה הכולל של הגג לרבות קומת המגורים ומעקה / מסתור מערכות לא יעלה על 5 מ'.</p> <p>10. תישמר גישה מתוך השטח המשותף לשטח הגג הטכני, לכל המתקנים הטכניים ולחדר המתקנים המשותפים לכל דיירי הבניין.</p> <p>11. תחויב שפה עיצובית אחידה לגימור הגג והבניין, גמר התוספת על הגג יהיה תואם את גמר הבנייה של הבניין או חדרי יציאה קיימים.</p> <p>12. חומרי הגמר לחדרים על הגג יהיו חומרים עמידים. ניתן להשתמש גם בחומרי בניה קלים. גג החדר על הגג יהיה גם הוא מחומרים עמידים כגון בטון ומחומרים קלים כגון פנל מבודד.</p> <p>13. תנאי לבנייה על הגג הוא הגשת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הגג במלואו כחלק מהיתר הבנייה.</p> <p>14. יותר חדר יציאה אחד הצמוד לכל דירה בקומות העליונות. חדר יציאה צמוד לדירה יקושר במדרגות פנימיות לדירה שמתחתיה, שטח המדרגות יהיה במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה.</p> <p>15. לא תותר הקמת מרפסת גג נוספת על גג הקומה החלקית.</p> <p>16. לא יותרו בחדרי הגג גרם מדרגות נוסף חיצוני או פנימי לטובת עלייה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות לשטחים משותפים, מבנים ומתקנים טכניים בבניה רוויה</p> <p>1. לא יוצא היתר לבניית חדר יציאה על הגג אלא אם הוצג פתרון לכלל המתקנים הטכניים לרבות דודים וקולטי שמש ומתקנים נדרשים אחרים מתקנים אלו ימוקמו בגגות השטחים בסמוך למגדלי הגרעין וחדרי המעליות ובתנאי שיעמדו בהוראות הנסיגה מחזית הבניין ותובטח הגישה אליהם דרך שטחים משותפים.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר לבנייה על קומת הגג יובטח כי השטח הנדרש למתקנים הטכניים נגיש לכל דיירי הבניין ולאנשי השירות.</p> <p>3. השטח המיועד למתקנים הטכניים ניתן שימומש בקומת הגג או על הגג העליון ובתנאי שתובטח גישה כאמור לעיל ובתנאי שלא תיבנה קומה טכנית נוספת על הגג העליון.</p> <p>4. במקרים בהם נדרש מיקום שונה וחריגה מהוראה זו, תפורסם החריגה להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניין התשכ"ה - 1965 ותובא לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>5. המיקום, הנגישות והאמצעים להסתרת המתקנים הטכניים יוגדרו במסגרת התוכנית לעיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>בניה פרטית צמודי קרקע</p> <p>1. בבנייה פרטית צמודי קרקע יותרו גגות שטחים עם חדרי יציאה לגג או גגות משופעים וגגות</p>



4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

רעפים/ עגולים עם עליות גג.

2. בכל מקרה בו הוראות התוכניות התקפות עבור המבנה מאפשרות אחוזי בניה גדולים יותר בעליית הגג או חדרי הגג מאלו המפורטים בתוכנית זו- הוראות תוכנית זו לא תחולנה.
3. יובהר כי לא יותר ניווד שטח עיקרי מעליית הגג או החדר על הגג לכל שטח עיקרי או שירות אחר. ניווד שטחים ייחשב סטייה ניכרת מהתוכנית.

הוראות בניוי

בנייה פרטית צמודת קרקע עם גג שטוח.

1. בגגות שטוחים יותר חדר יציאה לגג בשטח של עד 50 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות או 50% משטח הגג הקטן מבין השניים. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים על פי התוכניות החלות וייחשב כשטח עיקרי.
2. גובה המבנה ברוטו יהיה עד 10 מ'.
3. חדר היציאה לגג ייבנה בנסיגה של לפחות 2 מ' ממעקה החזית הקדמית ו 1.5 מ' לפחות מחזית אחורית וחזיתות הצד. במגרש פינתי תידרש נסיגה שווה בעומק של 2 מ' מקווי החזיתות הקדמיות. משאר החזיתות תידרש נסיגה של 1.5 מ'.
4. לא יותרו מתקנים טכניים על גג החדר על הגג. יש לדאוג לפתרון הסתרה למתקנים הטכניים, לשלב בפריסה מצומצמת ולהתאים גובה החדרים הטכניים בסיומת אחידה עם גובה הגג.
5. בכל מקרה בו הוראות התוכניות התקפות עבור המבנה מאפשרות אחוזי בנייה גדולים יותר בעליית הגג או חדרי היציאה לגג מאלו המפורטים בתוכנית זו, הוראות תוכנית זו לא תחולנה.

הוראות בניוי

בנייה פרטית צמודת קרקע עם גגות משופעים / רעפים/ עגולים

1. בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה ייחשב שטח עיקרי בנוסף לזכויות הבניה המותרות על פי התוכניות החלות על הבניין. גובה רום הגג המשופע לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין אלא אם נקבע גובה גבוה יותר בתב"ע ספציפית לאותו מבנה.
2. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל 50%
3. המתקנים הטכניים ישולבו ויוסותרו בחלל הגג המשופע, לא יותרו הבלטות של מתקנים טכניים מעבר לגג המשופע.
4. שיפוע גג הרעפים יחל בגובה מקסימלי של עד 40 ס"מ מרצפת הקומה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>לא יוצא היתר להקמת חדר יציאה לגג אלא אם הוגשה לוועדה המקומית תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי :</p> <p>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.</p> <p>א. על מבקש ההיתר להקמת חדר יציאה לגג על בניין קיים לצרף לתוכנית ההיתר גם פירוט שלבי הביצוע לפירוק המתקנים הקיימים על הגג שלא בהתאם לתוכנית. פרוק המתקנים יהווה חלק מתנאי ההיתר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית העיצוב האדריכלי לגג המבנה כמפורט לעיל ע"י מהנדס/ת העיר.</p>	
6.2	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה לבנייה או הרחבת חדר יציאה לגג הוא אישור מהנדס/ת העיר לתוכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה לתוספת על מבנה קיים הוא אישור תוכנית אדריכלית לכל קומת הגג לרבות שטחים טכניים, שטחים משותפים וכיו"ב.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הצגת פתרון לניקוז מרפסות הגג והגג העליון. לא תותר זרימה חופשית.</p>	
6.3	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>עמידות בתקן רעידות אדמה</p> <p>תוכנית זו כפופה לתוכנית תמ"א 38 והתוספת תחול בהתאם לקבוע בהוראות התמ"א.</p>	
6.5	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות
<p>מתחמי התחדשות עירונית :</p> <p>1. סוקולוב 4-10 : גוש 6426 חלקות בשלמותן 601-599, 357 . חלקות בחלקן 728,725-726,603,417</p> <p>2. ששת הימים בין גאולה לגלר : גוש 6426 חלקות בשלמותן :</p> <p>574,577-584,576-592,589-947,944-946. מספרי חלקות בחלקן :5.</p> <p>3. מתחם התפוז : גוש 6437 חלקות בשלמותן 110-125</p> <p>4. תחנה מרכזית : גוש 6436 חלקות בשלמותן 6-9</p> <p>5. כיסופים : גוש 6433 חלקות בשלמותן</p> <p>527,452,451,70 חלקי חלקות 531,528,522-524,518,517,512-514,285,283,276,275,264,251</p> <p>6. תקומה : גוש 6435 חלקות בשלמותן</p> <p>96-93,115-118,124-121,145,219-214,272,277,280,282 חלקי חלקות</p> <p>27,147,220,262,281,269</p> <p>7. ההסתדרות : גוש 6427 חלקות בשלמותן</p> <p>446,442,444,441,440,438,437,436,445,443,435,434</p>	



6.5

הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

8. המייסדים תל חי : גוש 6438 חלקות בשלמותן 149-145, 151 גוש 6436 חלקות בשלמותן 44
9. אלי כהן : גוש 6435 חלקות בשלמותן 68, 84-70
10. עמרמי : גוש 6441 חלקות בשלמותן 92-89, 173, 177-175
11. שכונת יוספטל גוש 7322, חלקות 43, 48, 54-50, 57. גוש 7602, חלקות 61, 111, 114-115, 134-148, 152-154, 169-170, 174-175, 178, 182-184, 189-190, 191, 193, 197-198, 200, 206-208, 235, 250, 252, 259, 262, 279, 281, 283, 285-305. גוש 7601, חלקות 16, 31, 53-55, 58-60, 62, 64, 66-72, 74-95, 98-100, 107, 110-117. גוש 7600, חלקות 143-144, 146-148, 154-161, 163-164. גוש 7535, חלקות 35, 38, 42, 43, 49-50, 54, 56, 59, 61, 62-63, 65-68, 70-78. גוש 7594, חלקה 131
12. עלייה, דוד רמז דרום : גוש 7620 חלקי חלקות 200-194, 202, 232, 242, 248-251, 288.
13. מבצע יהונתן : גוש 6433 חלקי חלקות 670 חלקות בשלמותן 669
14. גורדון 1-3-5 : גוש 6426 חלקי חלקות 209-207, 223
15. גבעת אשכול : גוש 7602 חלקי חלקות 187-185, 183, 179, 176-175

במתחמי ההתחדשות העירונית המפורטים לעיל והמסומנים בתשריט תחת הוראות מיוחדות יחולו ההוראות הבאות :

1. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג כולל המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור. גובה החדר נטו לא יעלה על 2.5 מ'.
2. היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין וזאת בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק מהגג הצמוד לדירתו.
3. חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד למגדל חדר המדרגות הכללי ובהעדר מגדל כזה יהיו חדרי היציאה לגג מרוכזים מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.
4. לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג על גג קומה חלקית (פנטהאוז ודירות דו מפלסיות)
5. בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד למתן תוקף לתוכנית כס/1/1/גג יאושר השטח של חדרי היציאה לגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
6. בכל גג יהיה פתרון כולל למערכות הבית המשותפות כגון חדר מדרגות, חדר מעלית, מערכת סולרית וכדומה. הגישה לכלל המערכות הנ"ל תהיה מתו חדר המדרגות המשותף של הבניין.
7. כל ההנחיות העיצוביות המפורטות בתוכנית זו יחולו על מתחמים אלו.

6.6

הנחיות מיוחדות

- הוראות הנוגעות לתוכניות מתאר ארציות. ככל שמגבלות תוכנית מתאר ארציות תמ"א 23 א 4, תתל 101 ב, תתל 15 לא מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור להיתר כנדרש בהוראות התמ"א או בסטייה מהקבוע בהן.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41