

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-1040112

קביעת קוי בנין למרפסות ברח' ויצמן 180 כפר סבא - כס/מק/249/ב/2

מרכז

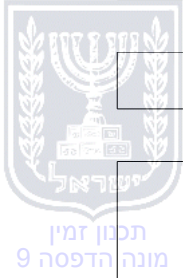
מחוז

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

המגרש נשוא התכנית נמצא במפגש הרחובות ויצמן ורבקה גובר וגובל ממערב בגן הזכרון. על החלקה חלה תכנית כס/249/ב אשר קובעת קווי בניין למבנה ומבוקש לקבוע קווי בניין למרפסות בחזית המערבית והצפונית לטובת הקמת מרפסות במסגרת השטחים המותרים מתקנות התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת קוי בנין למרפסות ברח' ויצמן 180 כפר סבא - כס/מק/249/ב/2	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
405-1040112	מספר התכנית	
2.250 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
קואורדינאטה X	192383
קואורדינאטה Y	675521

1.5.2 תיאור מקום**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	180	ויצמן	כפר סבא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6435	מוסדר	חלק	157	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כס/249/ב	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
405-0675363	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 405-0675363. הוראות תכנית 405-0675363 תחולנה על תכנית זו.	10345	5805		30/03/2022
תמא/23/א/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
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
כס/1/1/גז	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1/גז בתחום תכנית זו בלבד	4471	1071		26/12/1996
כס/1/1/מ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/מ. הוראות תכנית כס/1/1/מ תחולנה על תכנית זו.	3755	2362		29/03/1990
כס/1/1/ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ה. הוראות תכנית כס/1/1/ה תחולנה על תכנית זו.	3282			19/12/1985
כס/249/ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/249/ב בתחום תכנית זו בלבד	2678			11/12/1980
כס/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 ממשיכות לחול.	1636			18/06/1970

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				אליזבת גולדשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אליזבת גולדשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/10/2022	אליזבת גולדשטיין	07:17 26/10/2022		לא
בינוי	רקע	1:200	1	18/10/2022	אליזבת גולדשטיין	06:47 26/10/2022	נספח בינוי ותנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:200	1	18/10/2022	אליעזר לייבלר	06:49 26/10/2022	תשריט סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		13	18/10/2022	אליעזר לייבלר	06:51 26/10/2022	נספח שמירה על עצים בוגרים	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	דוד משעל			כפר סבא	ויצמן	180			mishaldavid@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד משעל			כפר סבא	ויצמן	180			mishaldavid@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליזבת גולדשטיין	23158	אדר. אליזבת גולדשטיין	רמת השרון	הפרדס	8	03-5401329		e-plan@012.net.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	אליעזר לייבלר		גונן עצים וסביבה	ראש העין	העבודה	27	079-5599799		gonen@trees.co.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez_eqint.net

(1) כתובת: ת"ד 629.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 קו בניין צפוני לרח' ויצמן וקביעת קו בנין מערבי לגן הזכרון לצורך בניית מרפסות שמש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קוי בנין למרפסות שמש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

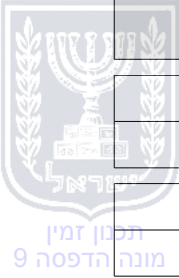
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'
	תאי שטח כפופים
	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,250	100
סה"כ	2,250	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,253.02	100
סה"כ	2,253.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים, חניה, עבודות פיתוח, גינון, ניקוז, ביוב ותאורה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בניית המרפסות תיעשה לכל גובה האגף. במידה וחלק מהדירות אינן מעוניינות בתוספת מרפסת, תתוכנן מרפסת דמה-קורה (הכנה לתוספת עתידית), לרבות מעקה, הזהים ליתר המרפסות המתוכננות. 2. ניקוז המרפסות יהיה במערכת סגורה משולבת ונסתרת. לא תותר נזילה של מים באופן חופשי מהמרפסות.
ב	הנחיות מיוחדות בתחום תת"ל 101 ב' יחולו ההוראות בהתאם לתת"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
4 (5)			28		(2)		(1)	3080	2250	101	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

הוראות טבלה 5:

זכויות הבניה על פי תכניות מאושרות בתוספת מרפסות שמש עפ"י התקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"פ תכנית כס/249/ב שטחי השירות הבנויים בפועל מגלומים בשטח המפורט כשטח עיקרי.
 - (2) שטחי השירות על פי תכנית כס/1/1/מ על תיקוניה.
 - (3) דרומי. קו בנין למרפסות 2.4 מ'..
 - (4) מערבי לכוון גן הזכרון. קו בנין למרפסות 7 מ'..
 - (5) קו בניין לרחובות ויצמן ורבקה גובר.
- קו בנין למרפסות לכוון רח' ויצמן 1 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בשטח מגרש המגורים בלבד</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית ובמרחב הציבורי הגובל בה.</p> <p>א. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים המצורף לתכנית זו בסימונים של "עץ להעתקה", או "עץ לכריתה", "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>שימור עצים:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט העצים ובתשריט מצב מוצע עצים לשימור אשר נמצאים בתחום של 5 מ' מעבודות הפיתוח ומהקו הכחול של התכנית, מחויבים בליווי אגרונומי צמוד לעת הבנייה בשטח. תנאי לתעודת גמר יהיה הגשת דוחות פיקוח האגרונום. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר עצים מעודכן. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור, אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח, לרבות סימון העצים ורדיוס צמרת העץ, סימון תחומי הבנייה הסמוכה אליהם וסימון רחבות כיבוי אש, בקנה מידה כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. תנאי לתחילת עבודות יהיה סימון העצים על מפת ההתארגנות. תחום חובת סימון העצים העבודות וגידורם על בסיס הנחיות מפרט השימור. <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מותאם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשת כריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. הכל בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> אישור תכנית עיצוב אדריכלי, שיכלול בין היתר חזיתות, חתכים, דרכי גישה, חומרי גמר. אישור נת"ע. במסגרת היתר הבניה יסומנו נטיעות חדשות בגבול החלקה לכיוון גן הזכרון. 	<p>6.3</p>
<p>6.4 כתב שיפוי</p> <p>כתב שיפוי יחתם על פי דין.</p>	<p>6.4</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9