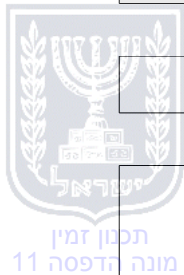


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 405-1098383

כס/מק/8/3/יד- שינוי קוי בנין למרפסות - הרצל 5



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

ברח' הרצל 5 נבנה בנין מגורים בשטח כולל של 1,787.2 מ"ר עפ"י היתר בניה 12197 משנת 1987. תכנית זו מבקשת שינוי של קו בנין קדמי לרחוב הרצל וצדדי מערבי, לצורך בניית מרפסות שמש, ללא שינוי ביחיד ובזכויות הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	כס/מק/3/8/יד-שינוי קוי בנין למרפסות - הרצל 5	
מספר התכנית	405-1098383	
שטח התכנית	1.362 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)	
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	191645
קואורדינאטה Y	675265

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלקה הדרומי של כפר סבא, מצפון לכביש 531.

### 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	הרצל	5	

שכונה ארלוזורוב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6439	מוסדר	חלק	341	

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



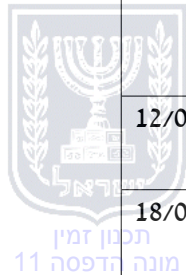
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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
12/01/1997			4477	הוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 /1 דג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ מק/ 1 /1 /1 דג
18/06/1970			1636	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 1 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	כס/ 1 /1
26/12/1996		1071	4471	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/ 1 /1 /1 גז בתחומה.	החלפה	כס/ 1 /1 /1 גז
19/12/1985			3282	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/ 1 /1 /1 ה בתחומה.	החלפה	כס/ 1 /1 /1 ה
29/03/1990		2362	3755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1 /1 מ. הוראות תכנית כס/ 1 /1 /1 מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 /1 /1 מ
07/10/1982			2855	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/ 3 /8 /1 בתחומה.	החלפה	כס/ 3 /8 /1 ו
30/03/2022		5805	10345	הוראות תכנית 405-0675363 (כס/ 1 /1 /1 גג/ד) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	405-0675363
11/05/1967			1358	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/ 3 /8 בתחומה.	החלפה	כס/ 3 /8

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה להוראות תכנית 405-1026376. הוראות תכנית 405-1027636 תחולנה על תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליסה אטלסוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליסה אטלסוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לענין קווי הבנין	12: 40 12/01/2023	אליסה אטלסוב	12/01/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 40 12/01/2023	אליסה אטלסוב	12/01/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	ישעיהו שמידט			כפר סבא	הרצל	5	09-7432670		schmidts1955@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישעיהו שמידט			כפר סבא	הרצל	5	09-7432670		schmidts1955@gmail.com

## 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	אליסה אטלסוב	17722384		תל אביב- יפו	הקונגרס	25	054-3072203		Alisa@alisaatlas.com
מודד מוסמך	מודד	עלי צרצור	1396		כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	73	050-3425497		azmapss@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 קוי בנין לשם הוספת מרפסות שמש למבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	341	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	341
קו בנין עילי	מגורים ג'	341

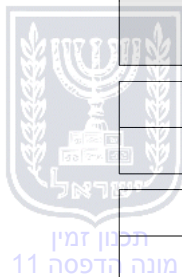
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	1,362	100
סה"כ	1,362	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,364.38	100
סה"כ	1,364.38	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	<p><b>בינוי</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) ניקוז המרפסות יהיה במערכת סגורה משולבת ונסתרת. לא תותר נזילה של מים באופן חופשי מהמרפסות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר) לשטח העיקרי מרפסות-בנוסף (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(6)	6.5 (5)	4 (4)	11	5 (3)	16	(2)	1634 (1)	1362	341	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה על פי תכניות מאושרות. לשטחים אלו יתווספו שטחים לחדרי יציאה לגג על פי כס/1/1/גג/ד 405-0675363.
- (2) שטחי השירות יחושבו ע"פ תקנה 13, בהתאם להחלטת מליאת הועדה המקומית מיום ה- 12.7.2009, בתוספת שטחי ממי"דים בהתאם לתקנות.
- (3) קומות עמודים + 4 קומות + גג.
- (4) 2 מ' למרפסות שמש.
- (5) לרח' ההשכלה; 8 מ' לרח' הרצל - 5 מ' לרח' הרצל למרפסות שמש.
- (6) שטחי המרפסות יהיו בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. החניה תהיה בשטח מגרש המגורים בלבד.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התו"ב, המסומנים בנספח כעצים בוגרים, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. כמו כן, לא תותר פגיעה בעץ/כריתה בעץ/עצים המסומנים לשימור באופן שיאפשר המשך קיום העץ ללא פגיעה בשורשים.

6.3

ניהול מי נגר

בהתאם להוראות תמ"א 1 שינוי 8, יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. במידה ותכסית הקרקע משתנה לאור הוספת מרפסות יש להתייחס בהתאם להוראות התקפות.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

(א) הקמת המעטפת הכוללת של המרפסות לכל הבנין.  
 (ב) חומרי הגמר יהיו תואמים ככל האפשר למבנה הקיים, בתיאום ובאישור מהנדס העיר.  
 (ג) מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.  
 (ד) נדרש אישור תכנית עיצוב אדריכלי, לתכנון מרפסות בחזית בשלמותה. ככל ולא יבנו כלל המרפסות תיבנה הקורה בהתאם לתכנון החזיתות על החזית במלואה.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית- מיום אישור התכנית.