

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-1011279

שינוי קווי בניין ברח' תל חי 51, כפר סבא-כס/מק/3/22/ט/2

מרכז

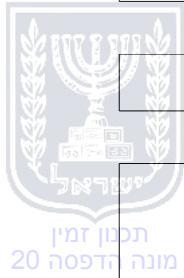
מחוז

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

שינוי קו בניין צידי ותוספת שטחים לבניית מרפסות, התכנית אינה משנה את ייעוד הקרקע המאושר בחלקה, אלא מתאימה אותו לנוהל מבאי"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
שינוי קווי בניין ברח' תל חי 51, כפר סבא-כס/מק/2/ט/22/3	שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית	מספר התכנית
405-1011279	

שטח התכנית	שטח התכנית
2.075 דונם	

סוג התכנית	סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית	

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

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א.א (א) (13 ב)
----------------------	---------------------------------

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

192100

קואורדינאטה Y

675875

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	תל חי	51	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6438	מוסדר	חלק	222	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
405-0223529	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 405-0223529 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	7171	2170		23/12/2015
כס/ 3 /22 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/3/22/ב בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	2483	280		30/11/1978
כס/ 3 /22 / ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/3/22/ד בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	3317			31/03/1986
כס/ 1 /1 / גז	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/1/1/גז בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	4471	1071		26/12/1996
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
405-0675363	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 405-0675363. הוראות תכנית 405-0675363 תחולנה על תכנית זו.	10345	5805		30/03/2022
405-1026376	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 405-1026376. הוראות תכנית 405-1026376 תחולנה על תכנית זו.	11076	3328		29/01/2023
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/ 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/ מק/ 1 /1 / דג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 / דג. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 /1 / דג תחולנה על תכנית זו.	4477			12/01/1997

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
כס/מק/1/1 /מ/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1 1/מ/ב. הוראות תכנית כס/מק/1/1/1 מק/1/1/1/מ/ב תחולנה על תכנית זו.	4475			09/01/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

הערה לטבלה:

תכנית מאושרת מס' כס/מק/1/1/מ/ב-סוג יחס-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.
תכנית מאושרת מס' כס/מק/1/1/דג-סוג יחס-כפיפות-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/דג. הוראות תכנית כס/מק/1/1/דג תחולנה על תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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				מרינה קרונגאוז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרינה קרונגאוז		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	28/03/2022	אורן אפומנדו	12: 06 28/08/2023	לעניין קו בניין ומיקום תוספת מרפסות מוצעות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	28/03/2022	איתי חובשי	12: 11 28/08/2023	תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	9	29/03/2022	איתי חובשי	12: 15 28/08/2023	חוות דעת אגרונום מומחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/07/2023	מרינה קרונגאוז	13: 11 28/08/2023	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	יהודה אוחנה			כפר סבא	תל חי	51			
	פרטי	מרלין רות אוחנה			כפר סבא	תל חי	51	054-5799517		orenafro@gmail.com
	פרטי	משה בהגאון			כפר סבא	תל חי	51			
	פרטי	פנינה בהגאון			כפר סבא	תל חי	51			
	פרטי	אנה ויינר			כפר סבא	תל חי	51	054-5799517		orenafro@gmail.com
	פרטי	בוריס ויינר			כפר סבא	תל חי	51	054-5799517		orenafro@gmail.com
	פרטי	אורית ימיני			כפר סבא	תל חי	51			
	פרטי	אבנר כהן			כפר סבא	תל חי	51			
	פרטי	שולמית כהן			כפר סבא	תל חי	51			
	פרטי	צפורה לנדאו			כפר סבא	תל חי	51			
	פרטי	אילנה מלול			כפר סבא	תל חי	51			
	פרטי	עמרם מלול			כפר סבא	תל חי	51			
	פרטי	יצחק רחמים			כפר סבא	תל חי	51			
	פרטי	רונית רחמים			כפר סבא	תל חי	51			

1.8.2 יזם**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	מרינה קרונגאוז	87627	מרינה קרונגאוז	חיפה	סירקין	5	077-2345137	077-2345137	kronarch@012.net.il
אדריכל	אדריכל	אורן אפומנדו	2792768	אפומנדו אדריכלים	חיפה	מעין	4			orenafro@gmail.com
אגרונום	אגרונום	איתי חובשי		אכת חובשי איתי	מזכרת בתיא	הרשקוביץ	4	08-9451532		itayacat@gmail.com
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@017.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 ותוספת שטחים לטובת בניית מרפסות לדירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קו בנין צידי צפוני למרפסות.

2. תוספת שטחים לטובת הגדלת שטח המרפסת ל- 14 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין עילי
מגורים ג'	1	
מגורים ג'	1	

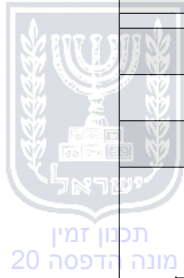
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,075	100
סה"כ	2,075	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,074.31	100
סה"כ	2,074.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, עבודות פיתוח, גינון.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. בניית המרפסות תיעשה לכל גובה האגף, ליצירת חזית אחידה. 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. 3. קירוי המרפסות בקומות העליונות יעשה מחומרים קלים, על פי הנחיות הועדה המקומית. 4. לא תתאפשר הקמת גדר בין חלקה 222 לחלקה 223, בגוש 6438, על מנת לאפשר גינון משותף במגרשים הפרטיים וזיקת הנאה הדדית לשם רווחת המגורים.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						
4 (6)	0 (5)	6	4 (4)	6 (3)	23.53 (2)	27	3562 (1)	2075	1	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:

על הזכויות המפורטות בטבלה תותר תוספת שטח עבור מרפסות (גזוזטראות) על פי תקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח הבניה לפי תכנית 405-0223529 בתוספת שטח בעבור הרחבת מרפסות..

(2) מקומת כניסה ועד קצה בנין.

(3) ע+4+ג.

(4) קו בניין למרפסות 1.5 מ'.

(5) קו בניין אחורי 0 הינו חלקי, על פי נספח הבינוי בתכנית כס/ד/3/22.

(6) קו בניין למרפסות 2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. תקן חניה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
2. החניה למגורים תבוצע בשטחי המגרשים עצמם, בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
3. תובטח זכות מעבר לכלי רכב לכניסה לחניה לבעלי הנכסים שבגו"ח 6438/223.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

אישור תכנית עיצוב אדריכלי לשילוב המרפסות על חזית בשלמותה, התכנית תכלול בין היתר חזיתות, חתכים וחומרי גמר.

6.3**ביוב וניקוז**

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן התוספת יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

6.4**בניה ירוקה**

הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם לת"י 5281 התקף לעת הוצאת היתר בניה, ובהתאם למדיניות העירונית כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

- לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה ובמרחב הציבורי הגובל בה, הן בתחום השצ"פ מצפון והן ברחוב תל חי.
- 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):
 - ב. שימור עצים:
1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט העצים ובתשריט ייעודי הקרקע.
 2. עצים לשימור אשר נמצאים בתחום של 5 מ' מעבודות הבינוי והפיתוח ומהקו הכחול של התכנית, מחויבים בליווי אגרונומי צמוד לעת הבניה בשטח, בפרט העצים הגובלים בדופן הצפונית של המגרש (עצים מס' 272, 323, 270, 269, 268), ואשר סמוכים למרפסות המוצעות בתכנית זו. בכל מקרה, תוספת המרפסות תתוכנן כך שיתאפשר המשך קיום העצים לשימור הסמוכים, וללא פגיעה בשורשים או גיזום משמעותי שיפגע בשימורם.
 3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר עצים מעודכן.
 4. תנאי לתעודת גמר יהיה הגשת דוחות פיקוח האגרונום.
 5. 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 הבניה הסמוכה אליהם וסימון רחבות כיבוי אש, בקנה מידה כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.
 6. תנאי לתחילת עבודות יהיה סימון העצים על מפת ההתארגנות, לרבות העצים לשימור במרחב הציבורי, ואישור אגרונום לעבודה בקרבת העצים.
 7. עצים המסומנים לשימור ולהעתקה יסומנו ויגודרו בטרם תחילת העבודות הבניה והפיתוח.



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	תחום חובת סימון העצים העבודות וגידורם על בסיס הנחיות מפרט השימור. 8. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מותאם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשת כריתה/העתקה. 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. 3. הכל בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.

6.6	כתב שיפוי
	כתב שיפוי יחתם על פי דין

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

