

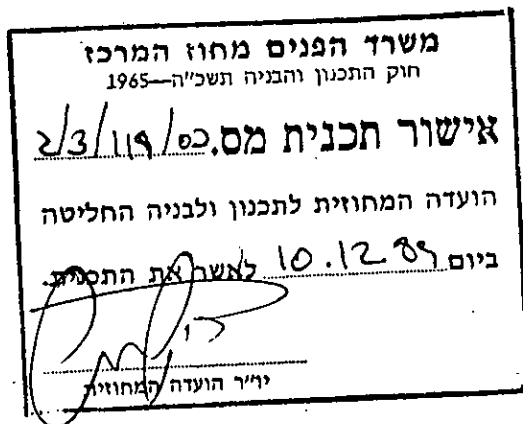
4000045

1

ת-90-כ"ס

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
שינוי תכנית מפורטת מס' כס/119/א3

שינוי לתכנית מפורטת מס' כס/119/א3 וכס/119/ב3



1. הנפה:
פתח תקוה.

2. המקום:
כפר-סבא - רחוב תל-חי מס' 82-76
רחוב הגליל מס' 51-47
הוש: 6433, חלקות: 575-602

3. שטח התכנית:
38.338 דונם.

4. היוזם:
ד"ר ב.פ. - באמצעות שכון עובדים.

5. בעל הקרקע:
ד"ר ב.פ. - באמצעות שכון עובדים, עיריית כפר סבא.

המתכנן:
עיריית כפר-סבא, גבאי אדריכלים בע"מ - ת"א, יחזקאל 31 טל: 444338.

6. חלות:
הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' כס/119/א3 המצורף (להלן בתשריט).
התשריט מהווה חלק מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.

7. הוראות תכניות קיימות:
הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה יש להן תוקף מלא בשטח התכנית הזו. קיימת סתירה בין תכנית זו ובין תכנית כס/119/א3 וב' תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

8. מטרת השינוי:
א. איחוד חלקות 591 ו' 592 כולל שינוי בבינוי.
ב. שינוי קוי הבנין בחלקות.
ג. הבטחת זיקת הנאה וזכות מעבר לחניה.

8 א'. השינויים של תכנית זו לגבי תכנית כס/119/א3:
א. שינוי בבנין ע"י איחוד חלקות 591 ו' 592 וע"י כך שינוי הבינוי בחלקה המאוחדת.
ב. שינוי קוי הבנין בחלקות 579, 586-595, 598-600, כך שיתאפשר בניית בנין בתכנון טוב יותר וללא שינוי בשטח הרצפות לבניה.
ג. הבטחת זכות מעבר לחניה בין חלקות 586-588, 589-590, 578-584.
ד. כל יתר ההוראות מסעיף 9 והילך ללא שינוי. סעיפים 20, 21, שבתכנית המאושרת אינם רלוונטים ובוטלו בתכנית זו.

9. הפקעות:

השטחים המסומנים בתשריט בצדכי ציבור עפ"י ההגדרה שבסעיף 118 (ב) לחוק מיועדים להפקעה וירשמו בספר המקרקעין בשם עיריית כפר-סבא.

10. מס השבחה:

עפ"י הוראות פקודת בנין ערים 1936 ישלמו בעלי הנכסים אשר ערך נכסיהם עלה מפאת אישורה או ביצועה של התכנית, מס השבחה בשיעור השווה למחצית עליית ערך נכסיהם.

א. הרשמתה (סל) כתן

11. הביית הוצאות:

בהעדר השבחה ישלמו בעלי הנכסים הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק.

12. תכנית פיתוח - עריכתן ביצוען והחזקתן:

א. הבעלים יחוייבו לבצע על חשבונם את פיתוח מהרשי המגורים, השטחים המסחריים, הדרכים והשטחים הפרטיים והציבוריים הפתוחים בהתאם לתכניות פיתוח שתערכנה על-ידם ותאושרנה ע"י אדריכל ומהנדס המועצה המקומית.

ב. הבעלים יהווה חברה מובילה לצורך ביצוע האמור בסעיף 12א.

ג. הפיתוח של מהרשי המגורים, השטחים המסחריים, הדרכים והשטחים הפרטיים והציבוריים הפתוחים, יתוכנן ע"י אדריכל נזף באישור אדריכל ומהנדס הועדה המקומית.

ד. תכניות הפיתוח תכלולנה פרוט הכבישים, החנויות, המדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, שילוט וריהוט רחובות, אביזרי נוי ומשחק, נטיעות וגינות, קוי השקיה, קוי חשמל, תאורה, טלפון, מים, ביוב ותעול.

ה. שלבי ביצוע הפיתוח יהיו כדלקמן:

1. תערך תכנית פיתוח כוללת לכל שטח התכנית.
2. יערך הסכם בין הבעלים לבין הועדה המקומית בדבר ביצוע והחזקת עבודות הפיתוח הנ"ל. הסכם זה יצורף להיתר הבניה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
3. השלב הראשון יהיה ביצוע כבישי הגישה לחלקות המגורים.
4. הגן הציבורי יבוצע עם השלמת מחצית המגורים.
5. תחזוקת הפיתוח של הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים תהיה ע"י הועדה המקומית ועל חשבונה, וזאת לאחר מתן תעודת גמר לבעלים (יוזמים) המעידה על גמר וטיב הביצוע.

13. דרכים:

רוחב הדרכים וקוי הבנין לארכם יהיו כמסומן בתשריט.

14. חניה:

החניה למגורים ולמסחר תבוצע בשטח המגרשים עצמם על חשבון הבונים ובהתאם להוראות הועדה המקומית. לא ינתן היתר בניה אלא אם יהיו מקומות חניה במספר מספיק לדעת הועדה המקומית. להבטחת מעבר למגרשים שאין אליהם גישה ישירה מהדרכים, תרשם זכות מעבר בספר המקרקעין בהערת אזהרה ע"י הועדה המקומית.

החניה אל פי תחנה - 1983

15. חלוקה לאזורים:

שטח התכנית יחולק לאזורים על פי המסומן בתשריט. על האזורים תחולנה הוראות הבניה, רשימת התכליות, הוראות הבינוי וההימור.

16. הוראות בניה - לוח האזורים:

האזור:	צבע	שטח	רוחב	אחוזי	שטח	מס'	מרווחים
האזור	במ"ר	מינימום	הבניה	מינימום	קומות	מינימום:	
בתשריט	למגרש	של	מגרש	הכוללים	במ"ר של	מעל	בחזית
מינימום	- במ'	מרפסות	קרקע	קומה	בצד		
		בכלל	לדירה	מפולשת	בעורף		

מקורים -
ב מיוחד
כחול
תחום
באדום

מקורים
ה מיוחד
צהוב
לימון

מיוחד
כתום
מותחם
כהה

ציבורי -
פתוח
ירוק

בנין -
ציבורי
חום
מותחם
כהה

מסחרי
אפור
מותחם
אפור -
כהה

הכל על פי התשריט
ועל פי לוח השטחים

1. רשימת תכליות :

- מגורים ב' מיוחד : חניה, עבודות פיתוח, גינון, ביוב, תאורה וניקוז.
- מגורים ג' : חניה, עבודות פיתוח, גינון, ניקוז, ביוב ותאורה.
- מיוחד : חניה, עבודות פיתוח, גינון, ניקוז, ביוב ותאורה.
- ציבורי פתוח : גינון, נופש, משחקים, שבילים, תעול, ביוב, תקשורת, מקלט תת-קרקעי, מבנים הנלווים אליהם באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.
- בנין ציבורי : עפ"י החלטת הועדה המקומית - גובה הבנין לא יותר מ-2 קומות.
- מסחר : השטח המסחרי מיועד למינימרקט שכונתי בלבד.

1. הוראות בינוי :

- א. בתכנית זו מסומן בינוי שמטרתו לטפל בצורת הבניינים, העמדתם, גובהם, מרווחים ביניהם וחניה. *הכלל המוליך הוא צלילי נסיון להתנעת אול סטונ*
למחל נכח סליה נכית בהתאם לתקלת התגלן להלכה
 ב. לתכנית זו מצורף חתך לבני הבניינים באזור מגורים ב' מיוחד.

1. הימור :

- א. אזור מגורים ג', אזור מגורים ב' מיוחד, אזור מגורים מיוחד ואזור מסחרי :

1. הגמר לכל החזיתות והמבנים יהיה מחומרים עמידים לטווח ארוך שאינם מחייבים אחזקה כגון : קרמיקה, פסיפס, מרמרינה, אבן נסורה, בטון גלוי, בניה נקיה, גרנוליט או מתכת, וזאת ע"פ אישור אדריכל העיר.
2. תשולב צמחיה בחזיתות הבניינים ע"י ארגזי פרחים בנויים.
3. כל מתקן על גג הבנין (אנטנות, מערכות סולריות, מיכל מים, וכו') ישולב בתכנון המבנים.
4. יוצג פתרון נאות למסתורי הבביסה, למתקני מיזוג אויר כחלק מתכניות הבניה.

- ב. שטחים מסחריים - יעוצבו ע"י אדריכל פנים, התכנית באישור אדריכל העיר תכלול בנוסף לאמור לעיל, פרוט חלונות הראווה, המערך הפנימי, חמרי הימור פנימיים וחיצוניים, שילוט, תאורה, ריצוף, מדרכות ומעברים (פסג'ים).

- ג. אזור מגורים ב' מיוחד - ינתן היתר לגגות רעפים בלבד על פי החתך המצורף. במסגרת הגג תשולב מערכת סולרית כחלק אינטגרלי ממנו.

התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום פרסום מתן תוקף לתכנית.
שלב הביצוע מסומנים בתשריט, השטחים המותחמים בקו ירוק מרוסק מהווים שלב ביצוע.
בתחום של כל שלב ביצוע תבוצענה כל העבודות של הבניה, השירותים והפיתוח בעת ובעונה אחת.
לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטחו ביצוע השלב כולו, ותחזוקתו ע"פי התכנית הזו.

21. שיפורים כלליים:

ניקוד ייעשה ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוד לשביעות דצון
משרד הבריאות. הביוב יהיה ע"י ביוב מרכזי, מקומות אשר לא ניתן
עדיין לחבר לביוב המרכזי יהיה הביוב ע"י בורות רקב ובורות
חלחול, ע"פ הוראות משרד הבריאות וע"פ הל"ת (הוראות למתקני
תברואה).

הספקת המים תהיה ע"י מפעל המים כפר-סבא בהתאם לדרישות
משרד הבריאות. הרחקת האשפה תעשה ע"י עירית כפר-סבא.

סילוק פסולת בגין תהיה ע"פ הוראות מהנדס הועדה המקומית.

ייעשו סידורים בכל בגין לאיסוף האשפה ע"פ הוראות משרד הבריאות.

יבוצעו סידורים סניטריים ואנטי-מלריים לפי דרישת משרד הבריאות.

שכון עובדים בעלים

חתימת הי וצם :

שכור עובדים מעים

חתימת בעלי הקרקע :

חתימת המתכנן :

תאריך :

[illegible]

יועדה ומקומה להצטרף ובניה כפר-סבא
 אגף התכנון
 תאריך..... אדריכל העיריה.....