

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי כפר - סבא
שינוי תכנית מיתאר מס' כס/21/10 א'

שינוי לתוכניות מפורטות מס' כס/21/4, כס/21/4 א'

שינוי לתכנית מיתאר כס/1/1 על תקוניה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. כס/21/10
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.2.90 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

1. הנפה: פתח תקוה.
2. המקום: כפר סבא
גוש 6447 - חלק מחלקה 91
גוש 6451 - חלק מחלקות 24, 50
גוש 6427 - חלקות 19, 38, 39, 40, 43 עד 65,
חלק מחלקות: 24, 25, 115, 121, 122, 420,
421.
רחובות הטייסים, דרך פ"ת, המשך רח' משרניחובסקי.
3. שטח התכנית: 68.263 דונם.
4. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.
המתכנן: הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.
בעל הקרקע: שונים.
5. קנה מידה: 1:1250.
6. שם התוכנית: תכנית זו תיקרא שינוי תכ' מיתאר כס/21/10 א'.
7. חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' כס/21/10 א' המצורף (להלן "התשריט"). התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
8. הוראות תכניות קיימות: במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו ותכנית המיתאר כס/1/1 על תקוניה, ותכניות מפורטות מס' כס/21/4, כס/21/4 א' - תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
9. מטרת התכנית: א. הרחבת דרכים קיימות ופתיחת דרכים חדשות.
ב. קביעת שטחים צמודים פתוחים.
ג. קביעת אזורים שונים.
ד. קביעת הוראות בניה באזורים השונים.
ה. איחוד וחלוקה על פי סימן ז' לחוק בהסכמה וללא הסכמת בעלים.
10. הפקעות: השטחים המסומנים כצרכי ציבור עפ"י ההגדרה שבסעיף 188(ב) לחוק מיועדים להפקעה ויירשמו בספר המקרקעין על שם עיריית כפר סבא, להוציא את ההפקעות להרחבת דרכים בדרך פ"ת, כביש הטייסים והמשך רח' משרניחובסקי אשר יירשמו על שם מדינת ישראל.

11. היטל השבחה: עפ"י החוק.
12. נספח בינוי: לתשריט מצודף נספח בינוי, משרת הנספח להנחות את עיצוב התכנית לגבי רוחב דרכים, גובה הבינונים, המרווחים ביניהם, נספח הבינוי מצביע על מגמה כללית. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בתכנית הבינוי בתנאי שלא תיפגע המגמה הכללית.
13. איחוד וחלוקה: השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים יאוחדו ויחולקו מחדש על פי סימן ז' לחוק ויירשמו עפ"י סעיף 125.
14. דרכים: רוחב הדרכים וקו הבנין לאורכם יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. תכנון הכבישים הראשיים ייעשה בתאום ובאישור מ.ע.צ ומשרד התחבורה.
15. חניה: החניה תבוצע בשטח המגדשים עצמם על פי נספח הבינוי ועל פי תקן משרד התחבורה בזמן מתן היתרים.
16. א. חלוקה לאזורים: שטח התכנית יחולק לאזורים עפ"י המסומן בתשריט. על האזורים תחולנה רשימת התכליות וההוראות המיוחדות.
16. ב. לוח האזורים:

ה א ז ו ר	צבע האזור בתשריט	שטח למגדש מינימום	אחוזי בניה	מס' קומות	מרווחים מינימליים
					צד עורף
אזור מסחרי	אפור תחום אפור כהה	400	2 X 30% + 12% מרתף	2 או עפ"י נספח הבינוי	עפ"י נספח הבינוי
תחנות תדלוק	"	1400	תחנת תדלוק מס' 3	-----	
אזור לבית - אבות	צהוב תחום חום עם קווים אלכסוניים חומים	5000	10% + 70% מחסנים וכו'	ק + 5	עפ"י נספח הבינוי

הערה: דאה לוח שטחים בגוף התשריט.

17. רשימת התכליות - הוראות מיוחדות:

- א. שלבי ביצוע - תערך תוכנית פיתוח כוללת לשטח התכנית לפני מתן היתרים.
- ב. מבנן מס' 1
=====
- (1) חלקה זמנית מס' 2647 - כל זכויות חלקה 115 בגוש 6427 תרוכזנה בחלקה זמנית 2647 ביעוד של מסחר ומשרדים בזכויות בניה עפ"י המוגדר בתקנון התכנית ב"אזור מסחר".
- (2) חלקות זמניות 2640, 2641 - שתי החלקות באותה בעלות. זכויות הבניה ירוכזו בחלקה זמנית 2640, חלקה זמנית 2641 תיועד לחניה.
- (3) חלקה זמנית מס' 2644 - נתן לבנות בקיר משותף עם חלקה זמנית מס' 2640.
- (4) חלקה זמנית 2642 - השטח נועד לתחנת תדלוק מטיפוס 3. התחנה תתוכנן עפ"י הנחיות משרד התחבורה.
- (5) חלקות זמניות מס' 2643 - 2652 - לבניה בקיר משותף. ניתן לחבר את המבנים בחלקות זמניות 2652 ו-2653 במעבר עילי להולכי רגל.
- (6) חלקה זמנית 2645 - ניתן לחבר את המבנים בחלקות זמניות 2645 ו-2649 בקיר משותף, או משותף חלקית.
- (7) חלקות זמניות 2649, 2650 -
א. החלקות הנ"ל באותה בעלות. בגבול בין 2 החלקות יכולים לחול שינויים קלים.
ב. שלב א' כולל את בינוי חלקה זמנית מס' 2650 על פי לוח-השטחים ונספח בינוי מס' 1.
ג. עם הריסת הממגורה הקיימת בחלקה זמנית מס' 2649, תתווספנה הזכויות הרשומות בלוח השטחים. נתן להעביר חלק מהן לחלקה זמנית מס' 2650.
- (8) יעוד המסחר והמשרדים במבנן מס' 1 -
א. כללית מיועדת קומת הקרקע למסחר בשטח כולל של 30% משטח נטו (או, מ-60% משטח החלקה המקורי במידה וישנה הפקעת יתר).
בכל השטח התכנית יסווג המסחר עפ"י הנחיות הועדה המקומית. ייכללו בשטח המסחרי - בנקים, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה, חנויות כל-בו, וחנויות שונות שאינן מהוות משרד תברואתי.
ב. הקומות העליונות מיועדות למשרדים - למרות האמור לעיל ניתן להקים בקומות העליונות מסחר במקרה של חנויות גדולות, בנקים, אולמות תצוגה, או אולמות שמחה, בתי קפה מסעדות, מכוני יופי, ומכונים רפואיים.

ג. גלריות ומרתפים-

ניתן להוסיף לשטחי הבניה המסומנים בלוח השטחים גלריות ו/או מרתפים בתנאי ששטחם לא יעלה על 12% משטח החלקה נטו (או מ-60% מהשטח ברוטו במקור במקרה של הפקעת יתר).

9. חניה - על פי תקן משרד התחבורה.

10. פריקה ושעינה - על פי הנחיות משרד התחבורה.

11. בינוי - בנספח בינוי מס' 1 מסומן בינוי. מטרת הנספח להנחות את עיצוב התכנית בכל הנוגע לגובה הבנינים, המרווחים ביניהם, הועדה המקומית תהיה דשאית לאשר שינויים בתכנית הבינוי בתנאי שלא תיפגע המגמה הכללית של הבינוי.

12. גימור - הגימור בכל שטח מבנין 1 יהיה מחמרים עמידים כגון אבן נסורה, אימוק קרמי (פסיפס) או גרנוליט - היתרי הבניה יכללו פתרונות למזגנים, ארגזי צמחיה משולבים בבנין, שילוט, תאורה וכו'....

13. שטח פרטי פתוח - מיועד לשטחי חניה גיבון ורחבות.

ג. נספח אקוסטי -

לתוכנית מצורף נספח אקוסטי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. הנספח האקוסטי כולל הנחיות לגובה המחסום האקוסטי לצורך הגנה על בית האבות ודה סלומונס ביחס לגובה כבישים. הנספח האקוסטי כולל דו"ח אקוסטי מה-22.289, דו"ח מתוקן מתאריך 20.3.89, ותכניות המצביעות על גובה ומיקום הקיר.

18. משך ביצוע - התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

ועדה ייעוץ לתכנון ובניה כפר-סבא
אגף תכנון
תאריך:
אדריכל העירייה

מס' תכנון זרבייה מסביבה 1544
מס' תכנון זרבייה מסביבה 1544
מס' תכנון זרבייה מסביבה 1544
מס' תכנון זרבייה מסביבה 1544
מס' תכנון זרבייה מסביבה 1544
מס' תכנון זרבייה מסביבה 1544
מס' תכנון זרבייה מסביבה 1544
מס' תכנון זרבייה מסביבה 1544
מס' תכנון זרבייה מסביבה 1544
מס' תכנון זרבייה מסביבה 1544