

16.1.91

400132

411

חוק הליכי תיכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן-1990

מחרוזת מדרג

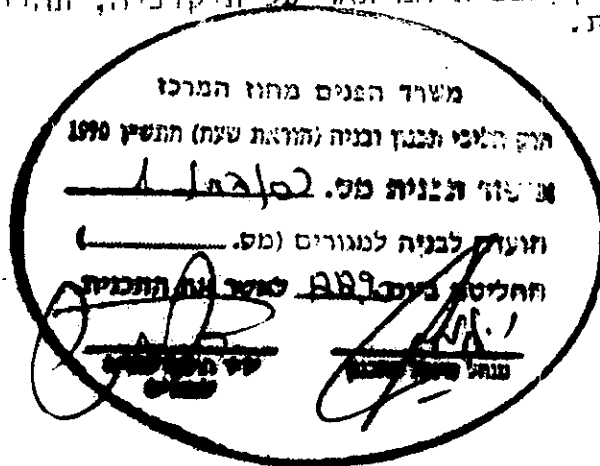
מרחב תכנון מקומי כפר סבא

שירותי תכנית מיוחדת מס', כס/במ/1

שינוי לתכנית מיתאר כס/1/1 על תיקונים

1. הנפה - פתח - תקרה.
2. המקום - כפר סבא. התכנית מתחלקת ל-2 חלקים:
חלק 1, וחלק 2.
- חלק 1 - גוש 7604 חלקות 1, 2, 4, 5, 10, 12. חלק מחלקות:
3, 6, 8, 9, 11, 13 עד 19. רחובות בן יהודה, מיכה.
- חלק 2 - גוש 6432 - חלקות 15, 17, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 34, 43, 44.
רחובות: הגליל, בן יהודה, אי"ר, החי"ש.
3. שטח התוכנית - חלק 1 - 81.236 דונם. חלק 2 - 157.082 דונם.
4. הירזים - הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא.
המתכנן - " " " " " "
בעלי הקרקע - חלק 1 - מינהל מקרקעי ישראל.
חלק 2 - שונים.
5. קנה מידה - 1:5000 1:1250.
6. חלות - הוראות תוכנית זו תחולנה על השטחים המותחמים בקו כחול כהה
בתשרישים (גליונות 1, 2, 3) המצורפים. התשרישים מהווים
חלק בלתי נפרד מן התוכנית בכל העינונים הבוגסים לתשרישים
ולתכנית.
7. הוראות תכניות קיימות - הוראות תכנית המיתאר כס/1/1 של תיקוניה
יש להן תוקף מלא בשטח התכנית הזו. במידה וקיימת סתירה בין תכנית
זו ובין תכנית המיתאר של תיקוניה, תהיינה הוראות תכנית זו
עדיפות.

21. 11. 19



8. מטרת התוכנית
- א. קביעת אזורי מגורים ב', ב', מיוחד וג'.
 - ב. קביעת בינוי לאזורי המגורים.
 - ג. קביעת שטחים לצרכי ציבור שונים: ש.ב.צ., דרכים וש.צ.פ.
 - ד. קביעת אזור מסחרי.
 - ה. קביעת שטח למרכז הפואי.
9. דרכים - רוחב הדרכים וקו הבניין לאורכם יהיה כמסומן בתשריטים.
10. חניה - החניה תבוצע ע"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983).
11. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים - בחלק 1, השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה יירשמו ע"י סעיף 125 סמן ז' לחוק.
12. הפקעת השטחים המסומנים בתשריטים לצורך ע"י ההגדרה שבסעיף 188 (ג) לחוק מיועדים להפקעה וירשמו בספר המקרקעין על שם עזרים כפר סבא לפי סעיף 125 לחוק.
13. היטל השבחה - הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על פי הוראות החוק.
14. הוראות מיוחדות
- א. נספח בינוי - לחלק מס' 1 מצורף נספח בינוי בקנה מידה 1:1250 (גליון מס' 4). נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. ניתן להכניס בו שונייים בתנאי שתישמר מגמת הבינוי הכללית וזאת במסגרת קווי הבניין המותרים בלבד.
- ב. תכניות פיתוח
1. תערך תוכנית פיתוח כוללת לכל קטע וקטע המהווה שלמות תכנונית. תכנית הפיתוח תכלול את מגרשי המגורים, הדרכים, הדרכים המשולבות, השטחים הציבוריים הפתוחים ופרטי התשתיות השונים כגון: מים, ביוב, תיעול וניקוז, גיבון והשקיה, תאורה וריהוט רחוב. כל מערכות התשתית הנ"ל יהיו תת-קרקעיות לרבות כבלי טלפון, חשמל וחיבורי בתים למערכות הנ"ל.
 2. לא יוצאו היתרי בניה על פי תכנית ז'ן בטרם תאושר תכנית הפיתוח ע"י מהנדס העיר.

- 3 -

ג. אזור מגורים ג' - צבע האזור בתשריט - צהוב, (חלק 1).
גובה הבנינים. ק+4+ג. זכויות הבניה בכל בנין ובנין על פי המפורט להלן:

40% מהדירות - 3 חדרים 75-80 מ"ר לדירה.
40% מהדירות - 4 חדרים 95-100 מ"ר לדירה.
20% מהדירות - 5 חדרים 120 מ"ר לדירה.
הבנינים עם גגות רעפים כולל הפתרון הסולרי, ושילוב פתונות למזגנים, אנמנות טלוויזיה וכו'. שפוע גגות הרעפים 40-50% עם גמלונים. מרפסות פתונות ללא גג אינן כלולות באחוזי הבניה. מחסנים דירתיים עפ"י כס' 1/1 מ'. הבנינים ייבנו מחומרי גמר עמידים.

ד. אזור מגורים ב' מיוחד - צבע האזור בתשריט - לחול תחום אדום בניות בנינים מדורגים. גובה הבנינים - קומת קרקע + 2 קומות + קומת גג. ראה חתך בגוף התשריט ובנספח הכינוי. מספר יחידות הדיוור - לכל מגרש נקבע מספר דיוור בלוח העמחים בגוף התשריט. בכל בנין יחולקו מספר הדירות וגודלן לפי היחס כדלהלן:
1/3 ממספר הדירות - דירות 3 חדרים בשטח עד 85 מ"ר.
1/3 ממספר הדירות - דירות 4 חדרים בשטח עד 105 מ"ר.
1/3 ממספר הדירות - דירות בנות 5 חדרים בשטח עד 125 מ"ר.
מרפסות פתונות ללא גג אינן כלולות בשטח הדירה. הבנינים ייבנו עם גגות רעפים בשפועים של 40-50% עם גמלונים תוך שילוב המערכת הסולרית. התכנון יכלול פתונות למזגנים, אנמנות, ארגוני פרחים. הבנינים ייבנו מחומרי גמר עמידים.

ה. אזור מגורים ב' - (חלק 1) - צבע האזור בתשריט - כחול.
שטח מינימלי לחלקה 600 מ"ר אחוזי הבניה 25% ולא יותר מ-150 מ"ר ליחידת דיוור, ב-2 קומות. ינתן היתור לגגות רעפים בלבד שגבהם המירבי לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס הכניסה. הגגות יתוכננו עם גמלונים. שפוע גג הרעפים 40-50%. במסגרת הגגות ישולב כתרון למערכת סולרית.
המרווחים המינימליים - בחזית עפ"י התשריט, בצד 3.0 מ' בעורף 9.0 מ' או עפ"י נספח הבינוי. מרחפים עפ"י כס' 1/1 מ'.

ו. אזור מסחרי - חלקה זמנית מס' 2104 בחלק 1, וחלקה זמנית 2202 (חלקה 19 לשעבר) בחלק 2.
66% בניה ב-2 קומות ולא יותר מ-33% בקומה. יוכללו חנויות ומשרדים ו/או שימוש מסחרי אחד לשורות הסביבה. אסורים באזור זה שימושים אשר לדעת הועדה המקומית גורמים מערד לסביבה. התנאי למתן היתור - אישור רשימת התכניות ע"י הועדה המקומית. התקנת חניה על פי התקן. הבניה מחומרים עמידים.

4/...

- 4 -

15. ש.ב.צ. - מוסדות חינוך, תרבות וספורט ומוסדות ציבור אחרים
 עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. בחלק 1, אחוזי הבניה
 כמו באזור מגורים ב'. בחלק 2, גובה הבנינים לא יעלה על 3
 קומות, וזאת עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
 הבנינים עם גגות רעפים בשיפועים של 40-50% עם גמלונים.
 קו הבנין למבני צביר המופנה לאזור המגורים יהיה 10 מ' מקצה השביל
 הידוק שרוחבו 8 מ'.
16. ש.צ.פ. מיועד לגינון, שדרות להולכי רגל ושבילים.
17. שטח פרטי פתוח - בחלק 2. שטח אסור לבניה, מיועד לגינון וחניה
 משולבת בירק. לא יוקמו גדרות במגרשים של אותם בעלים בכל מקבץ
 ומקבץ.
18. דרך משולבת - דרך משולבת תכלול חניה, דיהוט רחוב, תאורה וכו'...
 באישור מהנדס העיריה
19. מעברים תת - קרקעיים - עפ"י המסומן בתשריט רוחב המעבר לא יקטן
 מ-3.0 מ'.
20. זכויות מעבר - א. בחלק 1, תרשם זכות מעבר מחלקה זמנית 146 לחלקה
 זמנית 146 א', מצפון ומדרום לבנין הקיום בחלקה 146.
 ב. בחלק 2, תרשמה זכויות מעבר לרכב ולהולכי רגל בין חלקות באותה
 בעלות, בכל מקבץ ומקבץ.
21. מבנים להריסה - בחלק 1, בחלקות זמניות 148, 148 א' מסומן בנין
 להריסה. הבנין ייהרס תוך שנה מיום אישור התכנית.
22. זמן ביצוע - תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה.
 סיום עבודות התשתית והתחלת בניה של 20% מהדירות
 ייחשבו כתחילת ביצוע התוכנית.
 (התחלת בניה תחשב סיום שלד של 20% מיחידות המגורים)