

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
שנוי תכנית מפרטת מס' כס/3/א

1. הנפה: פתח תקוה
2. המקום: כפר-סבא, רחוב רוטשילד מס' 61-67;
רחוב המיסדים (ללא מספרים);
רחוב כנרת (ללא מספרים)
- גוש: 6440 חלקות 112,106 עד 124 (עד בכלל)
3. שטח התכנית: 10560 מ"ר
4. היוזם: הרשות המקומית כפר-סבא
בעל הקרקע: שונים
המתכנן: מחלקת מהנדס העיר כפר-סבא
5. שם התכנית: תכנית זו תקרא: שנוי תכנית מפרטת מס' כס/3/א
6. חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחל כהה בתסריט מס' כס/3/א המצורף (להלן התסריט). התסריט מהווה חלק מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתסריט ולתכנית.
7. הוראות תכניות קימות: הוראות תכנית כס/3/א, תכנית כס/89 ותכנית כס/1/1 יש להן חקף מלא בשטח התכנית הזו. קימת סתירה בין תכנית זו ובין התכניות הנ"ל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
8. מטרת התכנית: (1) פתיחת דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות
(2) קביעת אזורים בהתאם לתכנית כס/1/1 ובהתאם לתכנית זו.
(3) קביעת שטחים צבוריים פתוחים לצורך שבילים להולכי רגל.
(4) חלוקה חדשה בחלקים משטח התכנית בהסכמה או ללא הסכמת בעלים לפי סמן ז' פרק ג' לחק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
9. הפקעות: השטחים המסומנים בתסריט כצרכי צבור עפ"י ההגדרה שבסעיף 188(ב) לחק 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 אשורה או בצועה של התכנית, מס השבחה בשעור השווה למחצית עלית ערך נכסיהם.
11. גבית הוצאות: בהעדר השבחה ישלמו בעלי הנכסים הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה ובצועה בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחק, למעט החלקות המיועדות לצרכי צבור.
12. תכניות פתוח בצווען והחזקתן
(1) הבעלים יחייבו לכבד על חשבונם את פתוח מגרשי המגורים, הדרכים, השבילים והשטחים הפתוחים בהתאם לתכנית פתוח אשר תוכן על ידם ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
(2) הבעלים יחייבו לתחזק את עבודות הפתוח במגרשי הבניה, לאחר שבצוע, בהתאם להוראות הועדה המקומית וכפי שנקבע כתנאים להיתרי הבניה, שיהיו חלק בלתי נפרד מן ההיתר
(3) תחזוקת הפתוח של השטחים הצבוריים הפנויים תהיה ע"י הועדה המקומית ועל חשבונה וזאת לאחר מתן תעודת גמר, המעידה על יאשור טיב הבצוע לקבלת הפתוח.
13. דרכים: רחב הדרכים וקווי הבנין לארכם יהיו כמסומן בתסריט.
14. חניה: החניה למגורים תבוצע בשטחי המגרשים עצמם, על חשבון הבונים ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית, לא ינתן היתר בניה, אלא אם יהיו מקומות חניה במספר מספיק לדעת הועדה המקומית, לשם מתן מעבר במרוח הצדדי או סרפי למקומות החניה חייבים בעלי הנכסים לתת זכות מעבר לכלי רכב אם הדבר יהיה דרוש והערה בדבר זיקת הנאה תרשם בספר המקרקעין כהערה הועדה המקומית.
15. חלוקה לאזורים: שטח התכנית יחולק לאזורים, עפ"י המסומן בתסריט. על האזורים תחולנה הוראות הבניה ורשימת התכליות

16. הוראות בניה - לוח האזורים

1	2	3	4	5	6	7	מרווחים מינשטום
האזור	צבע האזור בחסריט	שטח במ"ר למגרש מינימום	רחב מינימום של מגרש במ'	אחוזי הבניה הכוללים מרפסות בכלל	שטח מינימום במ"ר של קרקע לדירה	מס' קומות מעל קומה מפולשת	10 9 8 בכזית בצד בערף
מגורים מיוחד	כתם מוחתם כהה	בהתאם להוראות שבחסריט המצורף לפחות 1100 מ"ר ולפחות 30מ'	170% לכל היותר בס"ה 26% לכל היותר בקומה				
פרטי פתוח	ירק מוחתם כהה	אין בניה					
צבורי פתוח	ירק	בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובהסכמת הועדה					
מסחרי ומגורים	אפור מוחתם אפר כהה	בהתאם להוראות שבחסריט המצורף ולפחות 500 מ"ר ולפחות 18מ'	210% לכל היותר בס"ה 25% לכל היותר בקומה				

17. הוראות כדבר בנוי

בתכנית זו מצרף מספח הנקרא בנוי ומטרתו לספל כצורת הבניינים, העמדתם, המרווחים ביניהם גבהים מפלסי פני רצפת קומת הכניסה, מקומות החניה והגבישה אליהם, סוג חמרי הגמור, גידור וכד'. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לנספח הבנוי. נספח הבנוי אינו מהווה מסמך לצרכי רשום. הועדה המקומית רשאית לשנות פרטים בתכנית הבנוי אולם לא לשנות את רוחה.

18. רשימת תכליות

מגורים מיוחד: מגורים, חניה, עבודות פתוח, גנון, נקוד, ביוב ותאורה

פרטי פתוח: גנון, משחקים, שבילים, תעול, כיוב, תקשרת

צבורי פתוח: גנון, נפש, משחקים, שבילים, תעול, ביוב תקשרת

מסחר ומגורים: סופרמרקט, כל בו הלבשה, בנק, מסחר קמעוני וסיטוני עפ"ל החלטת הועדה המקומית והסכמת משרד הבריאות, משרדים, מגורים, חניה, עבודות פתוח לא תותר

19. הנצחתי היחסי בניה לסופרמרקט אלא לאחר אשר תכנית 33/3
הריסתם של בניינים ועקירתם של עצים לא ינתן היתר להריסתם של בניינים, אלא אם תובט שלומם של העוברים והצבור וכן אם יובטם סלוקם של חמרי ההריסה למקומות אשר מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות אשרו את אתורם ואפן החזקתם.
לא ינתן היתר לעקירתם של עצי נוי, הקימים במקום אלא אם הועדה המקומית אשרה את עקירתם ומחלקת היעדות במשרד התקלאות הסכימה לכך.

20. חלוקה חדשה

השטחים המסומנים בחסריט בקומם אלכסוניים מיועדים לחלוקה חדשה. לא ינתן היתר בניה על השטחים האלה אלא אם בוצעה חלוקה חדשה לפי סמן ז' פרק ג' לחוק, בהסכמת בעליהם ובאין הסכמת בעליהם עפ"י טבלת אזור. רשום החלוקה החדשה תהיה עפ"י הוראות סעיף 125 לחוק.

21. חלוקה חדשה ואזור

הבעלים		לפני החלוקה החדשה			אחרי החלוקה החדשה			תעלומי אזור
גוש	חלק	שטח במ"ר	חלק	זמני	שטח במ"ר	חלק		
שלומית זלשנגר	6440	112	755	10/16	7765	1173	10/16	
דליה הירשברג	4	"	"	3/16	"	"	3/16	
עדי זלינגר	"	"	"	3/16	"	"	3/16	
שלומית זלינגר	6440	113	751	10/16				
דליה הירשברג	"	"	"	3/16				
עדי זלינגר	"	"	"	3/16				

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא

אגף התכנון

תאריך: 12/8/29 העירייה

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא

אגף התכנון

תאריך: 14/8/29

הבעלים	לפני החלוקה החדשה				אחרי החלוקה החדשה			חשומי אזור
	גוש	חלקה	שטח במ"ר	חלק	מגרש זמני	שטח במ"ר	חלק	
אגרא בע"מ	6440	114	741	בשלמות	7766	1154	בשלמות	
אגרא בע"מ	"	115	741	"	"	"	"	
שופרסל בע"מ	"	118	806	בשלמות	7769	1798	בשלמות	
שופרסל בע"מ	"	117	751	בשלמות	"	"	בשלמות	
שופרסל בע"מ	"	118	751	בשלמות	"	"	"	
אגרא בע"מ	6440	106	1760		7767	1305	בשלמות	
אגרא בע"מ	"	123	880		7768	680	בשלמות	
עיריית כפר-סבא	דרך				7770	333		
	דרך				7771	198		
	דרך				7772	240		
	דרך				7773	270		
	דרך				7774	126		
	דרך				7775	439		
	צבורי פתוח				7776	90		
	צבורי פתוח				7781	130		
			7936			7936		

22. שלבי בצוע: התכנית מבוצע בתוך 5 שנים מתחלתה
 שלבי בצוע מסומנים בחסריט. השטחים המוחתמים בקו ירק מרוסק מהוים שלב בצוע. בחחרם של כל שלב בצוע תבוצענה כל העבודות של הבניה, השרותים והפתוח בעת ובעונה אחת. לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטחו בצוע השלב כולו, ותחזוקתו עפ"י התכנית הזו.

23. שפובים כלליים: נקוד יעשה ע"י חלחול או באמצעות תעלות נקוד לשביעות רצון משרד הבריאות. הביוב יהיה ע"י ביוב מרכזי, מקומות אשר לא נחן עדין לחבר לביוב המרכזי יהיה הביוב ע"י בורות רקב ובורות חלחול עפ"י הוראות משרד הבריאות ועפ"י הל"ת (הוראות למתקני תברואה) הספקת המים תהיה ע"י מפעל המים כפר-סבא כהתאם לדרישות משרד הבריאות, הרחקת האשפה תעשה ע"י עיריית כפר-סבא. סלק פסלת בנין תהיה עפ"י הוראות מהנדס הועדה המקומית. יעשו סדורים בכל בנין לאסוף האשפה עפ"י הוראות משרד הבריאות, יבוצעו סדורים סניטריים ואנטי מלריים לפי דרישות משרד הבריאות.

העירייה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא
 אגף התכנון
 תאריך: 27/9/78 אדריכל העירייה

משרד הבריאות
 תאריך: 29.6.78

סגן ראש העיר
 ראש העיר