

4008946

06.08.1994
1332/24

משרד הפנים רמלה מינהל 09-01-1996 נתקבל

מרחב תכנון מקומי, כפר-סבא
תכנית שינוי מתאר מס' כס/21/9/24
שינוי לתכנית מתאר מקומית כס/1/1, ולתכנית כס/21/9/4

בר-פרייז, אדריכלים, בוני ערים ומעצבי פנים בע"מ

מס' תכנית מקומית 1965-1332/24 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 4/9/21/0 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9.11.96 לאשר את התכנית. סמכ"ל לתכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מרחב תכנון מקומי כפר-סבא הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא בישיבת מליאה מס' 218 מיום 13/11/94 החליטה להסליף בפני הועדה המחוזית יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה מהנדס תועדה
--

מרחב תכנון מקומי, כפר-סבא
תכנית שינוי מתאר מס' כס/4/9/21
שינוי לתכנית מתאר מקומית כס/1/1, ולתכנית כס/4/9/21

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית לשינוי תכנית מתאר מס' כס/4/9/21 ב' שינוי לתכנית מתאר מקומית כס/1/1, ולתכנית כס/4/9/21.
2. המקום: מחוז: המרכז
נפה: פתח תקוה
עיר: כפר סבא
גוש: 6427
חלקה: 9
רחוב: אנצ'ו סירני
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן "התשריט"). ונספח בינוי הערוך בק.מ. 1:500 ונספח אקוסי
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
4. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 12.296 דונם.
6. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המפורט בסעיף מס' 2 המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, כפר סבא, ומשכנות כלל כפר-סבא בע"מ - חצרות הדר בע"מ.
8. בעלי הקרקע: משכנות כלל כפר-סבא בע"מ - חצרות הדר בע"מ
9. עורכי התכנית: בר-פרייז, אדריכלים, בוני ערים ומעצבי פנים בע"מ רח' גלוסקין 7 תל-אביב טלפון 03-5468180.

10. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא לשנות את יעודי הקרקע שנקבעו ע"י תכנית מס' כס/4/9/21, וקביעת חלוקה חדשה לאזורים ע"י המפורט להלן:

- א. שינוי יעוד ממגורים למגרש מיוחד לבית אבות ו/או לזקנים עצמאיים על פי התכליות שבסעיף 17 לתקנון זה.
- ב. ביטול דרך פנימית.
- ג. קביעת שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח אזור חקלאי ודרכים.
- ד. קביעת אופן הבינוי והוראות בניה. כל זאת בהתאם למפורט בתכנית, בתשריט ובנספח הבינוי.

11. זכויות הבניה: א. שטחי הבניה בשטח התכנית יהיו בהתאם לטבלת האזורים וזכויות הבניה המצורפת.
ב. גובה הבניה, קוי הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאם למפורט בתשריט ובנספח הבינוי.
ג. בשטח הפרטי הפתוח תינתן זכות חניה ומעבר לכלי רכב.
ד. באזור המיוחד יהיה מותר לחקים דירות לדיוור מוגן ומבנה מרכזי שיכלול מבואה, משרדים ומינימרקט, חניה מקורה ומרתף לחדרי מכוונות ומחסנים.
ה. תחיה מותרת הבלטת גגונים ומרפסות פתוחות עד 1.20 מ' מעבר לקוי הבניה.

12. נספח הבינוי: נספח הבינוי המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, מראה את מגמות התכנית. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בתכנית הבינוי בתנאי שלא תפגע המגמה הכללית של הבינוי.

13. חומרי גמר: חומרי הגמר של הבנינים יהיו מחומרים קשיחים, באבן נסורה, פסיפס, ובטון גלוי וגגות הבנינים יהיו בחלקם מרעפי חרס ובחלקם גגות שטוחים.

14. תכנית פיתוח: לפני הוצאת היתרי בניה תוכן תכנית פיתוח לאישורה של הועדה המקומית שתכלול את הפרטים הבאים:
א. כבישים וריצופים.
ב. מערכות המים ביוב, תעול ותברואה.
ג. מערכות חשמל, טלפון וטלביזיה בכבלים.
ד. צמחיה והשקיה.
ה. כל המערכות יהיו תת קרקעיות.

15. קיר אקוסטי: לכל אורך החלקה בדרך פתח תקוה תבוצע סוללה אקוסטית ע"י היוזם עפ"י פרטי הנספח האקוסטי.

16. הפקעות: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית כפר סבא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ד - 1965. השטחים יועברו לרשות העיריה כשהם פנויים וחופשיים מכל מבנה או מחזיק.

17. יחס התכנית לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' כס/1/1, וכ"ס/4/9/21 (להלן התכניות הראשיות) בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הראשיות תחיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

18. תכליות ושימושים: בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האזורים כדלקמן:

- א. אזור מיוחד לדיוור מוגן
מועדון יום לדיירי הבית וקשישי כפר-סבא
משרד
חדר אחות
מינימרקט
דירות מגורים
- ב. שטחי שרות באזור מיוחד מעל פני הקרקע
מחסנים
חדרי מכוונות למעליות
חדרי מדרגות
מבואות
- ג. שטחי שרות באזור מיוחד תת קרקעיים
חדרי מכוונות
חניה מקורה
מחסנים
- ד. שטח פרטי פתוח
גינות, נטיעות ושבילים לחולכי רגל.
גישה וחניה מקורה לכלי רכב.

19. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל עפ"י החוק.

טבלת האזורים השמושים וזכויות הבניה

מגרש מס'	אזור	שטח המגרש בדונם	תכנית % תרקע	נובה הבניה	מס' יח"ד מגורים	סה"כ שטחי הבניה				אחוזי הבניה של שטח עיקרי משטח החלקה נטו	קוי בנין		
						שטח עיקרי על קרקעי	השטח לשרות על קרקעי	השטח לשרות תת-קרקעי	סה"כ שטח בניה		חזית	צד	אחורי
1	מגורים מיוחד	2,168	52%	3 קומות + קומת גג + קומת מרתף	24	1,654 מ"ר	550 מ"ר	350 מ"ר	2,554 מ"ר		כפי שמסומן בתשריט המצורף	כפי שמסומן בתשריט המצורף	כפי שמסומן בתשריט המצורף
2	מגורים מיוחד	0,673	43%	3 קומות + קומת גג	28	1,137 מ"ר	548 מ"ר	200 מ"ר	1,885 מ"ר				
3	מגורים מיוחד	0,838	37%	3 קומות + קומת גג	28	1,137 מ"ר	548 מ"ר	250 מ"ר	1,935 מ"ר				
4	מגורים מיוחד	0,680	45%	2 קומות + קומת גג	20	818 מ"ר	397 מ"ר	200 מ"ר	1,415 מ"ר				
5	מגורים מיוחד	0,794	37%	2 קומות + קומת גג	20	828 מ"ר	397 מ"ר	200 מ"ר	1,425 מ"ר				
6	שטח פרטי פתוח	2,745						480 מ"ר	480 מ"ר				
סה"כ						5574 מ"ר	2440 מ"ר	1680 מ"ר	9694 מ"ר	69%			
7	צבורי פתוח (ספורט)	0.277		באישור הועדה המקומית									
8.9	דרכים	2,445											
10	חקלאי	1,496											
סה"כ כללי		12,296											

21. חניה: החניה תתוכנן בכפוף לתקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, כפי שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

22. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימת היוזם:
עסקה משולמת
משכנות כלל כפר סבא בע"מ
חצרות הדר בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:
עסקה משולמת
משכנות כלל כפר סבא בע"מ
חצרות הדר בע"מ

חתימת המתכנן:
יורם בר ליאת פרייז
אדריכלים בוני ערים
ומעצבי פנים
גלוסקין 7 ת"א טל. 5488180

תאריך התכנית 16.1.94

משכנות 24