

אוריכל המורה

התכנית עקרונית לחכמה... משרד המניס מחוז המרכז... תוכן הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990... תאריך: 18/1/95

משרד המניס מחוז המרכז
הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
תוכן הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
תאריך: 18/1/95

1-1-1-6 11.11.1995

שינוי לתכנית מיתאר כס/1/1 על תיקוניה

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אפשרה לתוקף ע"י ועדה

פוח-תקוה

1. הנפה

שם
כפ-סבא - גוש 7606 חלקות: 8 (חלק), 49 (חלק), 50, 51, 52 (חלק), 53 (חלק), 54 (חלק), 55 (חלק), 58 (חלק).

2. המקום

גוש 7618 חלקות: 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 (חלק), 69 (חלק), 70 (חלק), 73, 74, 75.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אפשרה לתוקף ע"י ועדה
שם
חתימה

20-11-1995
ז"ע מס

כ- 360 דונם.

3. שטח התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה כ"ס.

4. היוזם

1:1250, 1:2500

5. קנה מידה

הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.

6. חלות

מסמכי התכנית כוללים תשריט, 6 דפי תקנות, נספח בינוי ונספח תחבורה.

7. מסמכי התכנית

59600
823
59891-291

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזורים שונים.
- ב. קביעת אזורי מגורים ב', ב'-ג', ואזור מיוחד "בנה דירתך".
- ג. קביעת שטחים לצרכי ציבור שונים: ש.ב.צ, דרכים ו.ש.צ.פ.
- ד. קביעת אזור מסחרי וחזית מסחרית.
- ה. קביעת והוראות בניה לאזורים השונים.
- ו. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלק מהתכנית.

8. מסרת התכנית

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1995
מרחב תכנון מקומי מס' 10
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
בישיבת מ"א מס' 159 מיום 12/12/90
החליטה להגיש בפני הועדה המחוזית
18/1/95
ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

214

9. יחס לתכניות קיימות - על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המיתאר כס/1/1 על תיקוניה וזאת בנוסף להוראות תכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המיתאר על תיקוניה, תקבענה הוראות תכנית זו.

10. הפקעות - השטחים המסומנים בתשריט כצרכי ציבור עפ"י ההגדרה שבסעיף 188 (ג) לחוק, מיועדים להפקעה ויירשמו בספר המקרקעין על שם עיריית כפר-סבא לפי סעיף 125 לחוק.

11. היטל השבחה - הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה על פי הוראות החוק.

12. דרכים - רוחב הדרכים כולל הדרכים המשולבות וקווי הבנין לאורכם יהיו כמסומן בתשריט, ועל פי נספח התחבורה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. לאורך רחוב השקמה - קו בנין 100 מ' לאורך הכביש העוקף קו בנין משתנה עפ"י התשריט ונספח הבינוי.

13. חניה - החניה למגורים תהיה בשטח המגרשים עצמם ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בזמן מתן היתרי הבניה. החניה באזור המסחרי ראה סעיף 16 להלן מיקום החניות ראה נספח הבינוי.

14. תכניות פיתוח - עריכתן וביצוען.

א. תערך תוכנית פיתוח כללית לשטח התכנית - תכנית הפיתוח תכלול את מגרשי המגורים, הדוכים, המשולבות, החניות הציבוריות, השטחים הציבוריים הפתוחים ופרטי התשתית השונים כגון: מים, ביוב, תיעול וניקוז, גינון והשקיה, תאורה ודיהוט רחוב. כל מערכות התשתית הנ"ל יהיו תת-קרקעיות לרבות כבלי הטלפון, החשמל, מתח גבוה ונמוך וחיבור הבתים למערכות הנ"ל.

ב. ניתן יהיה לבצע את התכנית בשני קטעים נפרדים. קטע אחד - גוש 7606, הקטע השני - גוש 7618.

ג. ביוב.

1. לא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב.

2. יובטח חיבור וקליטה למערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.

3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

4. טופס 4 יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

5. טרם מתן תוקף תציג הרשות המקומית לו"ז להתחברות למערכת המרכזית.

ד. לא יוצאו היתרי בניה בתחום תכנית זו בטרם תאושרנה תכניות הפיתוח ע"י מהנדס העיר.

15. הוראות מיוחדות - אזורי מגורים.

א. הוראות בינוי - בתשריט ובנספח הבינוי מסומן בינוי הכולל את צורת הבניינים, גבהם, מיקומם, קוי הבניין ומספר יחידות הדיור.

ניתן להכניס שינויים בבינוי וזאת בתנאי שלא ישונו אופי ומגמת התכנון, ולא ישונו אגפי הבניין השונים בכל חלקה וחלקה. החתכים בגוף התשריט מצביעים על גובה הבניינים באזורי המגורים השונים.

ב. אזור מגורים ב' - צבע האזור בתשריט - כחול. שטח מינימלי ליחידת דיור 300 מ"ר. שטח חלקה מינימלי - 600 מ"ר. אחוזי הבניה לשטח עיקרי 25% X 2 ולא יותר מ- 150 מ"ר שטח עיקרי ליחידת דיור, ב- 2 קומות, ינתן היתר לגגות רעפים בלבד שגבהם המינמי לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס הכניסה. הגגות יתוכננו עם גמלונים. שפוע הגג כ- 50%. במסגרת הגגות ישולב פתרון למערכת הסולרית. המרווחים המינימליים: בחזית עפ"י התשריט. בצד - 3.0 מ', בעורף 8.0 מ' או על פי המסומן בתשריט. רוחב מינימלי של חלקה-20.0 מ' (ממוצע). שטחי השרות כוללים חניה לרכב בשטח של 15 מ"ר לדירה, מרחב מוגן עפ"י קובץ תקנות 5422, ומרתפים עפ"י כס/1/1/מ.

בחלקות זמניות מס' 55/8, 55/9, 53/3 בניינים טוריים.

מכסת הקרקע ליחידת הדיור - 250 מ"ר בלבד.

יתר ההוראות המפורטות לעיל חלות על חלקות אלו.

ג. אזור מגורים ב'-ג' -

צבע האזור בתשריט - צהוב תחום אדום.
שטח קרקע מינימלי ליחידת דיור - 105 מ"ר.
לכל חלקה זמנית נקבע מספר יחידות הדיור על פי
המסומן בתשריט ובלוח השטחים שבו, וכן נקבעו אגפי
הבנין השונים.
בכל החלקות, יחולקו מספר הדירות ושטחן לפי היחס
כדלהלן:
1/3 ממספר הדירות - דירות 3, 3 1/2 חדרים בשטח
עיקרי עד 80 מ"ר.
1/3 ממספר הדירות - דירות 4 חדרים בשטח עיקרי עד
100 מ"ר.
1/3 ממספר הדירות - דירות 5 חדרים בשטח עיקרי עד
120 מ"ר.
בקומת הקרקע של אגפים בני 2 יח"ד לקומה, תהיה
יחידת דיור אחת. בקומת הקרקע של האגפים 3-4 יח"ד
בקומה תהיינה 2 יחידות דיור.
הדיור בקומת הקרקע תהיינה מוגבהות כ- 1.0 מפני
הקרקע הסמוכים.

שטחי שרות -

באזור מגורים ב'-ג' יכללו מרחבים מוגנים לפי
קובץ תקנות 5422 - 7 מ"ר לדירה (יתרת השטח תיכלל
בשטח העיקרי), חדרי מדרגות משותפים, שרותים
משותפים כגון: מבואה, קומת עמודים חלקית, חדרי
אשפה, גז וכו'.
שטח השרות בקומת הקרקע לא יעלה על מחצית שטח
הקומה שמעליה.
במקרה של חניה תת-קרקעית ייחשב שטח החניה כשטח
שרות.

מרפסות פתוחות - ללא גג. אינן כלולות בשטחים הנ"ל ובתנאי שלא
יבלטו יותר מ- 0.5 מ' מקו הבנין.

גימור -
הבניינים ייבנו עם גגות רעפים בשפועים של כ- 50%
עם גמלונים, תוך שילוב המערכת הסולרית. התכנון
יכלול פתרונות למזגנים, אנטנה, מתלי כביסה,
ארגזי פרחים.
הבניינים ייבנו מחמרי גמר עמידים כגון: אבן
נסורה, פסיפס, קרמיקה, זכוכית.

קוי הבנין - 4.0 מ' אל השדרות - 4.0 מ' קו בנין צדדי או על
פי התשריט, ונספח הבינוי.

ד. אזור מגורים מיוחד "בניה זירתך" -

צבע האזור בתשריט - כתום.

שטח קרקע מינימלי ליחידת דיור - 85 מ"ר. לכל חלקה זמנית נקבע מספר יחידות הדיור על פי המסומן בתשריט ובלוח השטחים שבו. כן נקבעו אגפי הבנין השונים. מספר יחידות הדיור וגודלן בכל חלקה וחלקה יהיה כדלהלן:
75% מכמות יחידות הדיור - דירות בנות 75 מ"ר שטח עיקרי.
25% מכמות יחידות הדיור - דירות בנות 85 מ"ר שטח עיקרי.

קומת קרקע - בכל אגף בן 2 יח"ד לקומה, תהיה דירת קרקע אחת.

בכל אגף בן 3 יח"ד לקומה, תהיינה 2 דירות קרקע.

דירות הקרקע תהיינה מוגבהות כ- 1.0 מ' מפני הקרקע הסמוכים.

שטחי שרות - כמו באזור מגורים ב-ג', סעיף 15 ג' לעיל.

מרפסות ללא גג - כמו באזור מגורים ב-ג', סעיף 15 לעיל.

על אזור מגורים מיוחד, "בנה זירתך" תחול תכנית מיתאר לגגות כס/1/1 גג א'.

השטחים בתכנית המיתאר לגגות הם בנוסף לשטחים המוזכרים לעיל.

גימור - ראה אזור מגורים ב'-ג' סעיף 15 ג' לעיל.

קוי בנין - ראה אזור מגורים ב'-ג', סעיף 15 ג' לעיל.

16. אזור מסחרי, חזית מסחרית, ארקדה

בשטח התכנית 2 חלקות באזור מסחרי - חלקות זמניות מס' 48/15, 54/5. שטח הבניה העיקרי - 60% בניה (שטח עיקרי) ב- 2 קומות ולא יותר מ 33% בקומה. ייכללו חנויות ומשרדים לשרות הסביבה. אסורים באזור זה שימושים אשר לדעת הועדה המקומית גורמים מטרד לסביבה. התנאי למתן היתר - אישור רשימת התכליות ע"י הועדה המקומית.

חמרי הגימור והגגות, ראה סעיף 15 ג' לעיל.

החניה על פי התקן בזמן מתן ההיתר תבוצע במסגרת החניות הציבוריות המסומנות בתשריט בקרבה המידית של האזור המסחרי.

לשטח העיקרי ניתן להוסיף 15% שטחי שרות.

בחלקות הזמניות 50/24, 50/25 מסומנת חזית מסחרית.

על המסחר תחולנה ההוראות של האזור המסחרי שטח המסחר - 100 מ"ר שטח עיקרי לכל אחת מ-2 החלקות, בתוספת של 15% שטחי שרות.

ארקדה - בתשריט מסומנת ארקדה באזור המסחרי ולאורך החזית המסחרית. הארקדה ברוחב 4.0 מ' תחשב כשטח שרות נוסף ותושב בה זיקת הנאה לציבור.

17. ש.ב.צ. - יעוד השטח לבנייני ציבור למוסדות חינוך, תרבות נוער וספורט, בתי כנסת, מועדוני נוער, וקשישים ומוסדות ציבור אחרים על פי תכנית המיתאר כס/1/1 על תיקוניה.

בחלקות זמניות מס' 2002 עד 2008 יהיו אחוזי הבניה העיקריים כמו באזור מגורים כ'. גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות והם ייבנו עט גגות רעפיס.

בחלקה זמנית מס' 2001 ניתן יהיה להקים מבני ציבור על פי הוראות תכנית המיתאר כס/1/1 וזאת על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

18. ש.צ.פ. - השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגינון, שבילים, שדרות להולכי רגל, פינות מושקה, מתקנים הנדסיים, (כגון ביון טרנספורמטור) וחיץ אקוסטי (ראה סעיף 20 להלן).

19. מעבר עילי להולכי רגל - המעבר המסומן בתשריט מיועד לקשר של השכונה אל הפארק העירוני המתוכנן ממערב לרח' התע"ש.

20. חיץ אקוסטי - לאורך רחוב התע"ש והכביש העוקף, ממערב ומדרום לתכנית, ולאורך רח' השקמה, יוקם כשטח הציבורי הפתוח חיץ אקוסטי אשר יבטיח עמידה במפלסי הרעש על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. צורת החיץ האקוסטי המסומן כחתך בגוף התכנית, תיקבע ע"י מהנדס העיריה. תנאי לאיכלוס המגורים הצמודים לכביש העוקף לרח' התע"ש ולאורך רחוב השקמה יהיה ביצוע בפועל של המיגון האקוסטי לפי תוכנית הפיתוח.

21. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים - בחלק מהתכנית עפ"י המסומן בתכנית לבצוע איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, בהתאם לטבלה בלוח השטחים בנספח הבינוי.

22. זמן ביצוע - תחילת ביצוע התכנית תוך 3½ שנים מיום אישורה של תכנית זו. בתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:

- א. 100% תשתיות
- ב. ביצוע של 20% משלדי מבנים למגורים
- ג. ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.