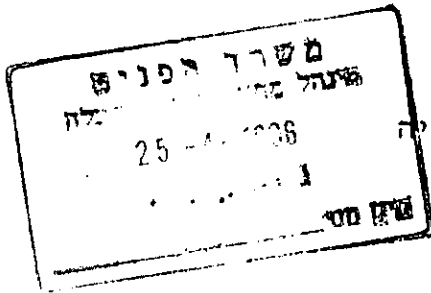


4509548

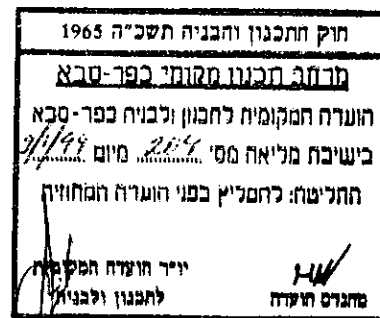
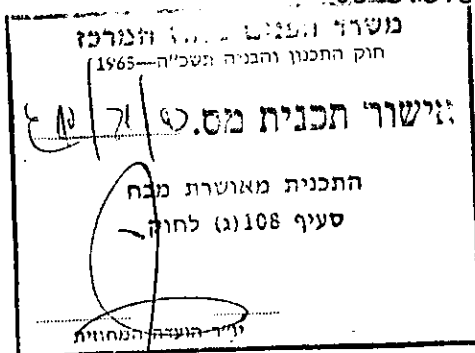
כס-מריק

- 1 -



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
תכנית שינוי מתאר מס' 10/21/ג'
שינוי לתכניות מתאר מס' 1/1/ על כל תיקוניה
וכס/10/21א'

1. נפה : פתח תקוה.
2. עיר : כפר-סבא.
3. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר
כס/10/21ג' שינוי לתכניות
כס/10/21א' וכס/1/1 על כל
תיקוניה.
4. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול בגבולות השטח
המותחם בקו כחול כהה בתשריט
המצורף אליה (להלן "התשריט").
6. מסמכי התכנית : התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
1. תקנון.
2. תשריט.
מסמכי התכנית כולם מהווים חלק
בלתי נפרד מהתכנית.
7. מקום התכנית : רחובות: כביש 40, הצומת.
8. גושים וחלקות : גוש: 6427.
חלקות: 55-חלק, 44-חלק
9. שטח התכנית : 1409 מ"ר.
10. יזום ומגיש התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה
כפר-סבא.
11. עורך התכנית : דן מאירי - יצחק מרוז, אדריכלים
ומתכנני ערים.
אחזה 142 רעננה. טל: 09-911359
12. בעלי הקרקע : מריק ייזום ופתוח בע"מ.
רח' התע"ש 4 גבעתיים.
טל: 03-318154



13. מטרת התכנית :
- א. בניית חניון תת-קרקעי בשטח שמתחת לאזור מסחרי ו.ש.פ.פ.
ב. תוספת קומה, תוספת שטח עיקרי והגדרת שטחי שרות.

14. יחס לתכנית המתאר :
- על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות המתאר המקומית כס/1/1 על כל תקוניה, וכס/21/10א'.
וזאת בנוסף להוראות שבתכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר תקבענה הוראות תכנית זו.

15. הוראות וזכויות בניה :
- א. זכויות הבניה תהיינה בהתאם לטבלת זכויות הבניה המצורפת.
ב. חומרי הבניה: הגימור החיצוני של הבניין יהיה אחד מאלה:
שיש אבן נסורה אלומיניום וזכוכית או שוה ערך לנ"ל.
ג. בחזיתות המסחריות תותר הקמת גגון מעל המדרכה (במידות הקבועות בתשריט) כהגנה מפני שמש וגשם ובלבד שיהיה בעל צורה אחידה בכל הבניין.

ד. מזגנים

1. מיקום המזגנים בבניין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להיגרם מפעולת המזגנים של ניקוז מי עיבוי ואוויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.
2. יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.
3. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

ה. בניה על גגות :

1. על גג המבנה תותר הקמת מיכלי מים, חדרי מכוניות למעליות ולמשאבות, הקמת מתקני קירור ומיזוג, המשך חדר המדרגות ליציאה לגג.
2. הבניה הנ"ל תהיה כלולה בשטחי השירות.
3. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להיכלל בתכנית גימור ופתוח המבנה הכוללת פתרון עיצובי בתאום עם מהנדס הרשות להסתרת מתקנים, כתנאי למתן היתר הבניה.

16. ייעוץ המסחר והמשרדים:

- א. שטחי המסחר ימוקמו בקומות התחתונות (ק. קרקע וקומה א')
התכליות המותרות כוללות כל סוגי החנויות והעסקים אשר
אינם מהווים מטריד תברואתי בהתאם לסיווג מאושר ע"י
הוועדה המקומית, לרבות מסעדות ובתי קפה ובלבד ששטחם
לא יעלה על 20% מסה"כ שטחי המסחר.
ב. הקומה העליונה מיועדת למשרדים אך מותר יהא גם להקים
מסחר במקרה של חנויות גדולות, בנקים, אולמות תצוגה,
מכוני יופי, מכוני רפואיים וכדומה.
ג. מרתפים:

ניתן להוסיף לשטחי הבניה מרתף מסחרי בתנאי
ששטחו לא יעלה על 12% משטח החלקה נטו.

17. תכנית בינוי:

לתשריט מצורף נספח בינוי אשר בא
להצביע על מגמת התכנון, הוועדה
המקומית רשאית לאשר שינויים בתכנית
בתנאי שיישמרו מגמות התכנון, אחוזי
הבניה וקווי הבנין. קווי הבנין יהיו
בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.

18. תניה:
החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה
בדבר התקנת מקומות חניה 1983 שיהיו
בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

19. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה הסופי.

20. הוראות בדבר גביית הוצאות:

- הוצאות תכנית זו לרבות הוצאות
עריכתה וביצועה, תחולנה על בעלי החלקות הכלולות
בתכנית בהתאם ליחס שטחי הבעלות הרשומה בלשכת
רשום המקרקעין עבור פרסום התכנית למתן תוקף.

21. היטל השבחה: - היטל השבחה יגבה על פי החוק.

מאיר י. סרור
אדריכל
אחווה 142, רעננה

חתימת הוועדה המקומית

חתימת המתכנן

מריק ייזנה ופיתוח בע"מ
התע"ש 4 גבעתיים 55307
טל. 3224011
חתימת בעלי המקרקע

מריקסטחי

לוח שטחים

		היקף בניה מירבי					שטח חלקה לבניה	מס' חלקות
		שטחי שירות		שטח עיקרי				
ייעוד	% מכסימלי בקומה	%משטח עיקרי		מ"ר	%משטח המגרש	מ"ר		
		50%	550	91%	975			
		מסחר + משרדים	50%	550	91%	975		
	100%	78%	850	12%	130	מכל חלקה	1077	44 חלקי, 55 חלקי
		1400		1105	סה"כ:			