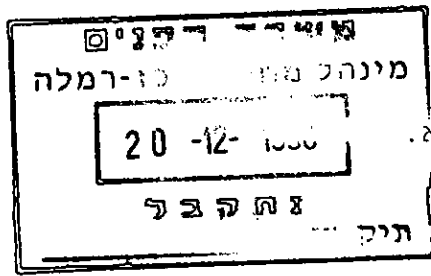
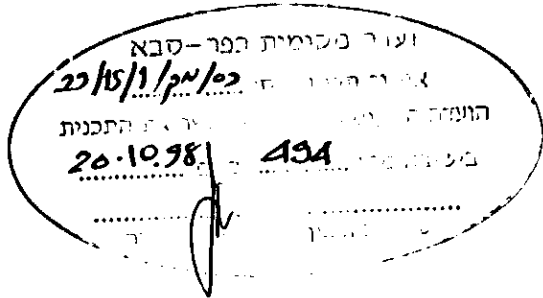


מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי כפר-סבא  
 שינוי תכנית מתאר כס/מק/15/1/כ"ב  
 שינוי לתכנית מתאר כס/15/1 על תיקוניה



1. הנפה: פתח-תקווה.
2. המקום: כפר-סבא רחוב הזית 4.  
 גוש: 7930, 7590  
 חלקה: 1  
 חלקי חלקה: 204  
 מגרשים: 45, 46
3. שטח התכנית: 0.861 דונם.
4. יוזם התכנית: אבי קורן, רחוב הזית 4, כפר-סבא.
5. בעל הקרקע: מ.מ.י.
6. עורך התכנית: ערן פרלמן - אדריכל. רח' הפרחים 39 מושב רשפון.
7. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר כס/מק/15/1/כ"ב שינוי לתכנית כס/15/1.
8. קנה מידה: 1:250.
9. חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף. התשריט מהווה חלק בלתי ניפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.
10. מסמכי התכנית: 2 דפי תקנון ותשריט המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
11. הוראות תכניות אחרות: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מתאר כס/15/1 על תיקוניה, והוראות תכנית כס/15/1/ט"ו אשר יש להן תוקף מלא בשטח התכנית.

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית כס/מק/1/15/כ"ב תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

12. מטרת התכנית: א. קביעת בינוי ומתן אפשרות להרחבה.  
ב. קביעת קווי בנין.

13. הוראות בניה:

- א. הבינוי יוצר מרקם שכונתי של בניית שטיח ומאפשר בניה על קו המגרש תוך השארת פטיו מגונן של 40 מ"ר לפחות לכל יח"ד.
- ב. הרחבת יחות הדיור תעשה בקומת הקרקע ובקומה א'.
- ג. בקומת הקרקע ניתן להרחיב את יחידת הדיור עד לגבול החלקה האחורי ובצמוד לקו החלוקה עם היחידה הצמודה.
- לכיוון החזית הצדדית ניתן להרחיב את יחידת הדיור עד 1.2 מ' מגבול החלקה.
- בחזית הכניסה נתן להרחיב את יחידת הדיור עד קו אפס עפ"י המסומן בתשריט.
- ד. חניה מקורה בשולי המגרש כמסומן בתשריט ובקו בנין קדמי אפס.
- ה. קומה א' תורחב עפ"י המצויין בחתכים שבנספח הבינוי.
- ו. לא תורשה פתיחת פתחים כל שהם על קו בנין אפס.
- ז. הרחבת יחידות הדיור מאפשרת להגיע לשטח עיקרי כולל של 150 מ"ר. בשטח זה נכללות גם מרפסות לא מקורות ו-6 מ"ר למחסן דירתי כחלק אינטגרלי מהמבנה.
- שטחי השרות המותרים: 7 מ"ר עבור ממ"ד ו-15 מ"ר עבור חניה מקורה.
- ח. גמר חזיתות המבנים יהיה בצבע אקרילי. גגות המבנים יהיו רעפי חרס. מערכות סולריות תשולבנה במבנה הגג. יש לתת פתרון למתקני מיזוג אויר כחלק מתכנית הבניה.
- ט. תנאי למתן היתר בניה: הריסת כל המבנים הקיימים שאינם בהיתר.
- י. תנאי להיתר בניה תהיה הגשת תכנית פיתוח הכוללת גדר אבן קידמית לפי פרט אחיד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.

14. **חניה:** החניה למגורים תבוצע בשטח המגרשים עצמם לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.  
לא ינתן היתר בניה אלא אם יהיו מקומות חניה במספר מספיק לדעת הועדה המקומית ולפחות 1 מקום חניה לכל יח"ד.
15. **היטל השבחה:** היטל השבחה ישולם כחוק.

ערן פרלמן - אדריכל  
הפרחים 39  
מושב רשפון 46915  
טל: 09 - 582001  
רשיון מס' 28530

ערן פרלמן