



1

4010776

מחוז המרכזמרחב תיכנון מקומי - כפר-סבא

תכנית מתאר מקומית כס/10/21/ו'
שינוי לתכנית מתאר מקומית כס/10/21/א'

4755 . ס .

19.5.99

גאולוג-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ

אימות אישור

אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם

חתימה

פתח-תקוה

1. ה נ פ ה:

כפר-סבא

2. המקום:

גוש: 6427

חלקות: 56, 57, 58.

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

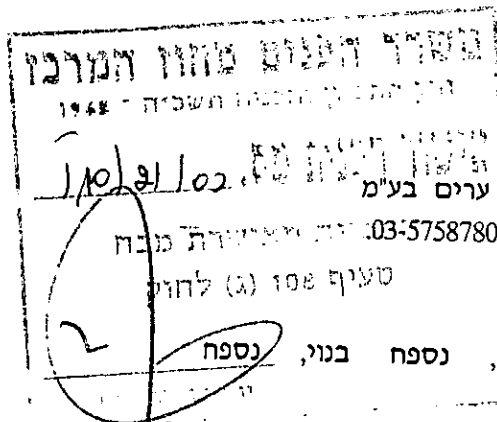
3. גבולות התכנית:

2,374 מ"ר.

4. שטח התכנית:

חברת דלק השקעות ונכסים בע"מ רח' קויפמן 6
ת"א טל': 03-5195565.

5. היוזמים:



חברת דלק השקעות ונכסים בע"מ

6. בעלי הקרקע:

יוסף מסטצקין - אדריכלים ובני ערים בע"מ

7. עורך התכנית:

רחוב אבא הלל 7, רמת גן טל': 03-5758780

טעין 100 (ג) לחוק

תקנון בן 5 דפים, תשריט, נספח בנוי, נספח
תנועה.

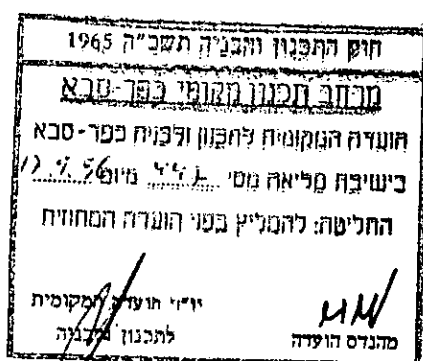
8. מסמכי התכנית:

9. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד הקרקע משפ"פ עם חניה למסחר ומשרדים ומשפ"פ לשפ"פ עם חניה.

ב. קביעת הוראות להכנת תכנית פיתוח.

ג. קביעת הוראות לאיכות הסביבה.



10. שלבי ביצוע:

ביצוע התוכנית תוך חמש שנים מיום אישורה.

11. התכליות

- במבנה המסחרי:
- מסחר קמעוני.
 - משרדים.
 - שירותים אישיים - בנקים, משרדי נסיעות, מספרות.
 - בתי אוכל.
 - אולמות תצוגה.
 - מועדון חברתי ומועדון בריאות.
 - חניה.
 - גינות.

בכל השטח יסווג המסחר והמשרדים על פי הנחיות הועדה המקומית ובכל מקרה שלא יהיו מטרד תברואתי. תכסית מגרש פנויה מבנוי לגינות - 30%.

12. זכויות הבניה

באזור מסחרי

- הבניה תעשה בשלוש קומות + קומת מרתף.
- תכסית הקרקע לא תעבור 45% משטח המגרש, כולל שטח עיקרי ושטח שירות.
- הבניה תהיה 36% בקומת קרקע + 36% בקומה ראשונה + 36% בקומה שניה + 15% גלריה + 9% שטחי עזר בכל קומה. כל ה-% הנקובים הינם משטח המגרש.
- גובה המבנה לא יעבור 15 מ' עבור 3 הקומות, בתוספת 3 מ' עבור מעלית, חדר מכונות ומתקני מיזוג אוויר על הגג.
- חומר הגמר - חומר עמיד כגון: אבן נסורה, שיש, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי, גרנוליט.
- קו בנין למרתפי החניה יהיו קו בנין 0 לכל הכיוונים. מרתף תחתון ראשון ישמש לחניה + חדר מכונות, מרתף שני ושלישי ישמשו לחניה.
- הפריקה וטעינה תבוצע בצמוד למבנה בצורה שלא תהווה הפרעה לציבור. התכנון המפורט יקבל אישור הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 17.

13. לוח האזורים

הערות	קווי בנין		גובה הבנין	שטח בניה				גודל המגרש במ"ר	צבע האזור	האיזור
	אחורי	חזית		שטח שרות		שטח עיקרי				
				מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע			
קו הבנין למרתפי החניה יהיה קו בנין 0 לכל הכיוונים.	0 לפי תכנית הבינוי	5	15 מ' בתוספת 3 מ' עבור מעלית, חדר מכונות ומתקני מיזוג אוויר לפי אישור ועדה מקומית	3 מרתפים בכל שטח המגרש סה"כ 300% לחניה ומתקני מיזוג אוויר לפי אישור ועדה מקומית	עד - 9% בכל קומה כולל עד 9% לקומת הגלריה סה"כ 36% עבור מתקנים טכניים בקומת הגג, לפי אישור ועדה מקומית	—	36% בקומת הקרקע, בקומה א' בקומה ב' בסה"כ 108% בתוספת 15% עבור גלריה	1,102	אפור	מסחר -
בקו בנין אחורי, לא יורשו פתחים.										
תותר חניה פתוחה ומגוננת ביחס של לפחות עץ אחד לכל שלוש חניות.							—	303	ירוק תחום בירוק כהה	שטח פרטי פתוח

14. תנאים להיתר בניה

בשלב היתר הבניה יוכן נספח סביבתי עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולאישורה.

15. תנאים לאיכלוס המבנה

טופס 4 יינתן רק לאחר חיבור מערכת הביוב שבתוכנית למערכת הביוב הכללית.
איכות השפכים שיוזרמו למערכת הביוב המרכזית יותאמו לאותה איכות הקבועה בחוק העזר העירוני בדבר הזרמת שפכי תעשייה לקווי ביוב עירוניים.

16. תוכניות קיימות

הוראות תוכניות קיימות ומופקדות יחולו על שטח תוכנית זאת, אולם במידה ויש סתירה בין תוכנית זאת ובין תוכניות קיימות ומופקדות תהינה תוכנית זו עדיפות.

17. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

18. חניה

החניה תבוצע בשטח המגרש עצמו בהתאם לתקן חניה שיהיה תקף בעת מתן ההיתר, ובתנאי שמספר מקומות החניה לא יפחת מהממוצע בטבלת מאזן חניה שבנספח התנועה. תינתן עדיפות לבניית חניות תת-קרקעיות. במידה והדבר אינו מתאפשר יש לבצע חניות עיליות "ירוקות".

19. פיתוח

א. פתוח המגרש בהתאם לתכנית הפיתוח שתערך על ידי בעלי הקרקע ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. תכנית הפיתוח תכלול פירוט החנויות המדרכות וריצופן גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, שילוט וריהוט הרחובות והרחבות, אביזרי נוי, משחקים נטיעות וגינון, קווי חשמל תאורה, טלפון, אנסטלציה סניטרית ומים, מתקני אשפה, תכנית הפיתוח תערך על רקע מפת מדידה מצבית.

ג. תכנית הפיתוח תוגש לאישור תוך ארבע חודשים מיום אישור התכנית.

ד. הביצוע בפועל לפי סעיף 9.

20. ביוב מים וניקוז

כתנאי למתן היתרי בניה כל פתרונות הביוב והמים יהיו לפי דרישות משרד הבריאות. פתרונות הניקוז בהתאם לאישור הועדה המקומית. הנקוז יוצא מן המגרשים לכיוון הכבישים ואל מערכות סגורות כפי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

21. אספקת מים

לפי דרישת משרד הבריאות.

22. קביעת הוראות איכות הסביבה

הגבלות בנושא איכות הסביבה במגרש - יוטלו הגבלות פיתוח ושימוש בהתאם לקריטריונים סביבתיים כדלקמן:

א. חומרים מסוכנים

יאסר שימוש מכל סוג שהוא "החומר מסוכן" המוגדר כחומר רעיל, נפיץ, נדיף, מעכל וכיו"ב - שהוא בעל מספר אות, בכל מצב צבירה אי שימוש לרבות אחסנה, שינוע, יצירת פסולות או פליטות של חומרים כנ"ל.

ב. איכות אויר

אנרגיה מותרת - חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולרית.

ג. רעש

עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק לאיזור לשעות היום והלילה.

ג. רעש

עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק לאיזור לשעות היום והלילה.

ד. מפגעים סביבתיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

יוסף מיסנצ'קין
אדריכלים ובני ערים בע"מ

חתימת המתכנן

חתימת בעלי הקרקע

חתימת היוזם

תאריך

זאת העתקת עכסיון ציורים