

ZELINGE4

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
תכנית מתאר כס' / מק' / 455
שינוי לתכנית מתאר כס' / 3 / 3 א

=====

1. הנפה: פתח תקווה.
 2. המקום: כפר-סבא.
רח' המייסדים 28
גוש: 6440
חלקה: חלק מחלקה 119.
 3. שטח התכנית: 660 מ"ר.
 4. יוזם התכנית: בעלי הקרקע.
עורך התכנית: דן מאירי - יצחק מרוז - אדריכלים, אחוזה 142 רעננה.
בעל הקרקע: עדי זלינגר - רח' האלון 8 קרית גנים - רעננה,
דליה הרשברג - רח' האלון 8 קרית גנים - רעננה.
 5. שם התכנית: תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מס' כס' / מק' / 455 המהווה שינוי לתכנית מתאר כס' / 3 / 3 א'.
 6. חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.
 7. הוראות תכניות קיימות: על התכנית חלה תכנית מתאר כס' / 3 / 3 א ותכנית מתאר כס' / 1 / 1 על כל תיקוניה.
במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו ותכנית המתאר החלות על החלקה תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
 8. מטרת התכנית:
 1. קביעת מס' יחידות דיור.
 2. קביעת בינוי.
 3. קביעת זכויות בניה.
 4. העברת שטח בניה מיעוד לייעוד (ממסחר למגורים).
(לפי סעיף 62 א. (6) בחוק).
 9. הוראות בניה:
 - א. מספר יחידות הדיור יגדל מ-9 ל-11 מבלי לשנות את סה"כ אחוזי הבניה - למעט הקלות.
 - ב. מספר הקומות יגדל מ-ע + 4 + גג, ל - ע + 5 + קומת גג.
 - ג. תשונה חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבנייה באופן שהשטח המיועד למגורים יגדל ב-95 מ"ר והשטח המיועד למסחר יקטן ב-95 מ"ר.
 - ד. הבינוי, הגבהים וקווי הבנין כמצויין בטבלה ובתשריט המצב המוצע.
 - ה. שטחי הבניה למגורים אינם כוללים מרפסות לא מקורות.
- גמר חזיתות הבנינים יהיה מחומרים עמידים וקשיחים בתאום ואישור מהנדס העיר.
- זכויות הבניה בחללי הגג או חדרי יציאה לגג יהיו ע"פ תכנית כס' / 1 / 1 גג/ על כל תיקוניה.

גאורג-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ

אימות אישור

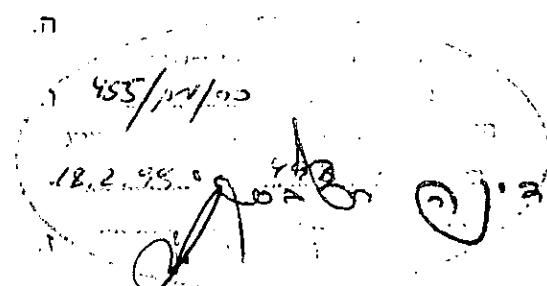
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם

חתימה

4887.3 !

31/5/00



- ח. לא יינתנו היתרי בניה במגרשים המוצעים אלא לאחר הבטחת ביצוע הריסה ופינוי של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- ט. מאחר ותכנית זו מבוססת על בסיס תכנית כס' 3 / 3 / א' שקיבלה תוקף ב 20.12.79 - (לפני שנת 1992), הרי שטחי השרות יבואו בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית הנ"ל בהתאם לסעיף 13 (ב) (1) בתקנות התכנון והבניה בדבר הוראות חישוב שטחים תשנ"ב 1992.

טבלת שטחים - מצב קיים:

גוש	מס' חלקה זמנית	שטח חלקה זמנית במ"ר	ייעוד	שטחי בניה עיקריים	מס' קומות
6440	24	660	אזור מגורים, מסחר ועסקים	למגורים 1000 מ"ר למסחר 95 מ"ר	ע + 4 ג +

טבלת שטחים - מצב מוצע:

גוש	מס' חלקה זמנית	שטח חלקה זמנית	ייעוד	תוספת בניה כהקלות	סה"כ שטחי בניה עיקריים		שטחי שרות מעל הקרקע	שטחי שרות מתחת לקרקע	מס' יח"ד	מס' קומות
					מסחרי	מגורים				
6440	24	660	אזור מגורים מסחר ועסקים	6% הקלה 5% בגין מעלית 2.5% ק' נוספת	קיים 95 מ"ר מוצע 95 מ"ר -	קיים 1000 מ"ר הקלות 89 מ"ר שטח שהועבר מהמסחרי - 95 מ"ר	עד 700 מ"ר	660 מ"ר	11	ע + 5 ג +
סה"כ				13.5% = 89 מ"ר	0 מ"ר	1184 מ"ר	עד 700 מ"ר	660 מ"ר	11	

10. מרתפים: בהתאם לתכנית כ"ס 1 / 1 / מ'. במקרה של חניון תת-קרקעי ניתן יהיה לבנות את החניון עד לגבולות המגרש.

11. א. שטחי השרות מעל הקרקע יכללו חדרי מדרגות, ממד"ים, מחסנים דירתיים בק. הקרקע חדרי מכוונות, חדרי אשפה, מבואות, חנייה מקורה וכל שטח שרות אחר כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה ובתכנית המתאר כס' 1 / 1 על כל תיקוניה.

ב. שטחי שרות מתחת לקרקע: בהתאם לתכנית כס' 1 / 1 מ' על תיקוניה. לצורכי חנייה תת-קרקעית יהיה ניתן לבנות מרתף עד גבולות המגרש.

12. זכויות בניה בחללי גג או חדרי יציאה לגג תהיינה בהתאם לתכנית כס' 1 / 1 / גג על תיקוניה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים המופיעים בטבלה.

13. חניה: החניה למגורים תבוצע בשטח המגרשים עצמם לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא אם יהיו מקומות חניה במספר מספיק לדעת הוועדה המקומות וע"פ נספח חניה מאושר.

14. בצוע התכנית: תוך 10 שנים מיום אישורה.

15. מס השבחה: מס השבחה ישולם בהתאם לחוק.

16. חתימות:

עורך התכנית

בעלי הקרקע

ד"ר יעקב יעקובי

ד"ר יעקב יעקובי