

4-13003

6



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
תכנית מתאר מפורטת מס' כס/ 2 / 4
שינוי לתכנית מתאר כס/ 1 / 1 על תיקוניה

1. מחוז: המרכז

2. נפה: פתח-תקוה

3. המקום: כפר-סבא
רחוב הכרמל פינת רחוב תל-חי.
גוש: 6433
חלקה: 79

4. שטח התכנית: 18.182 דונם.

5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה בכפר-סבא.
בעלי הקרקע: יפות השמש חברה לנכסים - רח' עקיבא 78 בני ברק
טלפון: 03-5766664 פקס: 03-7794806
מבני שלה"ב (1987) בע"מ - רח' דוטשילד 29 כפר סבא
טלפון: 09-7653806 פקס: 09-7654127

שרייבסון אוריאל
רח' סוקולוב 53 ת"א
טל: 03-5465361 פקס: 03-5485072

עורך התכנית: אדריכל יגאל שרייבמן
רח' סוקולוב 53 ת"א
טלפון: 03-5465361 מס' רשיון: 348

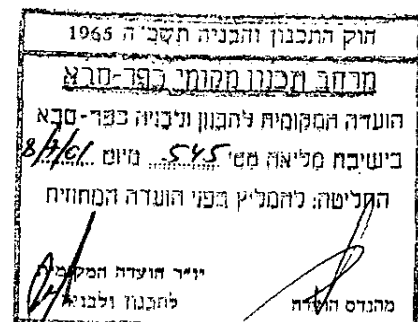
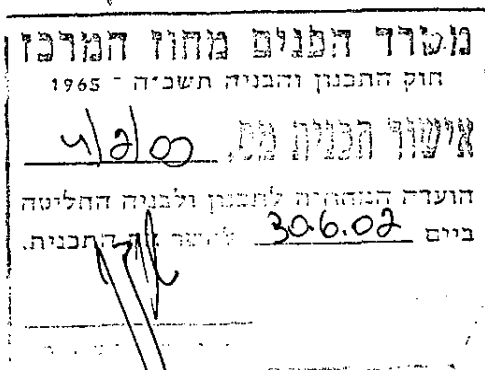
6. קנה מידה: 1:500

7. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' כס/ 2 / 4.
התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר כס/ 1 / 1 על תיקוניה.

8. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בק.מ. 1:500
- ב. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500
- ג. נספח תנועה מנחה
- ד. תקנון בן 7 דפים

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.



9. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור לבניה ציבורית ליעודים שונים.
 - ב. קביעת אזורי מגורים ב' מיוחד, ג', אזור מגורים מיוחד ופרוט הזכויות בהם.
 - ג. קביעת שטחים לצרכי ציבור שונים: ש.צ.פ., ש.ב.צ. דרכים
 - ד. קביעת הוראות בניה לאזורים השונים.
10. חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לרבות נספחיו.
- התשריט על כל מסמכי התכנית המפורטים בסעיף 8 לעיל, מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.
11. רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית כפר-סבא, אלא אם נרשמו בדרך אחרת.
12. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.
13. דרכים: התכנית כוללת התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות. רוחב הדרכים וקווי הבניין לאורכם יהיו כמסומן בתשריט ועפ"י נספח התנועה.
14. נספח הבינוי- הוראות בניה לאזורים השונים:
נספח הבינוי כולל הוראות בדבר צורת הבניינים, גובהם, מיקומם, קווי הבנין ויחידות הדיוור בכל בנין ובנין.
- נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. ניתן להכניס שינויים בבינוי וזאת בתנאי שלא ישתנו אופי ומגמת התכנון ואגפי הבניינים השונים בכל מגרש ומגרש ובתנאי שישמרו החללים בין הבניינים. זכויות הבניה יהיו על פי המפורט בלוח השטחים בתקנון התכנית.
15. הוראות בניה לאזורי המגורים:
- א. בתחום התכנית מסומנים 3 אזורי מגורים שונים:
 1. אזור מגורים ב' מיוחד- מסומן בתכנית בצבע כחול תחום בקו אדום. גובה מבנים מירבי $Q + 3 + G$.
 2. אזור מגורים ג'- מסומן בתכנית בצבע צהוב. גובה מבנים מירבי $Q + 5 + G$.
 3. אזור מגורים מיוחד- מסומן בתכנית בצבע כתום תחום בקו אדום. גובה מבנה מירבי $Q + 13 + G$.
- בקומת הגג ניתן לבנות דירות זו מפלסיות. אך גובה המבנה לא יעלה על 15 קומות ($Q + 12 + G$).
- גובה קומת הקרקע ניתן שחהיה עד 7.0 מ' עם אפשרות חלוקת משנה חלקית- ובתנאי שגובה המבנה כולו לא יעלה על 15 קומות.

ב. השטחים העיקריים לכל בנין ובנין ושטחי השרות התת קרקעיים (למעט חניות) עפ"י הטבלה בתקנון התכנית. שטחי השרות העל קרקעיים יהיו 25% מהשטחים העיקריים בכל בנין ובנין.

שטחי השרות בבנייני המגורים כוללים את חדרי המדרגות, המעלית, הממדי"ם והמבואות הקומתיים כמו גם חדרי הספח הקומתיים.

שטח החניה, לובי הכניסה וחדרי השרות (אשפה, גז, מים וכד') נחשבים לשטחי שרות מחוץ למוזכר למעלה.

מחסנים דירתיים בקומות הקרקע או המרתף עפ"י תכנית כס/ 1 / 1 / מ / ג.

ג. חניה: החניה למגורים באזורים ב' מיוחד וג' תהיה חניה במסדים מוגבהים.

החניה באזור מגורים מיוחד תהיה ברובה תת-קרקעית. יש להשאיר

כ- 20% משטחי המגרשים כשטחי גינון שאינם מעל גגות בטון.

קו החניה במרתפי החניה ובמסדים עד גבול המגרש.

תקן החניה עפ"י תקן משרד התחבורה בזמן מתן ההיתרים ולא פחות מ-

1.7 מקומות חניה ליחידת דיור. יש לדאוג לאיוורור החניונים בצורה

טבעית או בצורה מאולצת על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

ד. דירות גן – בכל אזורי המגורים ניתן לבנות דירות גן. דירות הגן תהיינה

בגובה של עד 2.0 מ' מעל גובה הרחוב או השצ"פ הגובלים עמן.

ה. מרפסות פתוחות- שטח המרפסות ללא גג אינו כלול בשטח העיקרי או בשטחי

השרות. שטח המרפסת עפ"י תקנות התכנון והבניה. יש לשלב פרגולות במרפסות

ובדירות הגן בתכנון אחיד לכל הבנין.

ו. חיבורים בין הבנינים – בנספח הבינוי מסומנים חיבורים בין בנייני המגורים.

יצירת החבורים אינה חובה. היקף החיבורים לא יעלה על מחצית עומק הבנינים.

לא יבנו חיבורים בקומת הקרקע ובקומה העליונה של הבנינים.

המרפסות הפתוחות תבלוטנה עד 2.0 מ' מקו הבנין על פי המסומן בתשריט הבינוי.

ז. גימור – בכל אזורי המגורים יבנו הבנינים בגמר קשיח כמו פסיפס, קרמיקה,

אבן על פי אישור מהנדס העיר וזאת כדי ליצור עיצוב ארכיטקטוני אשר

יבטיח השתלבות הבנינים במרקם אחיד.

באזורי המגורים ב' מיוחד וג' יבנו גגות רעפים עם גמלונים. שטח גג

הרעפים לא יעלה על 2/3 משטח גג הבנין.

במסגרת גגות הבנינים תשולב מערכת האנרגיה הסולרית. יותר שימוש

בטכנולוגיות ובחומרים חדשים בכפוף להתנגדות תרמית מחמירה.

16. ש.ב.צ.: צבע האזור לבניני ציבור – חום כהה.
יעוד האזור הוא למבני דת וציבור שונים עפ"י תכנית המתאר
כס/ 1 / 1 על תיקוניה ועל פי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות מעל פני הקרקע.
אחוזי הבנייה לשטחים העיקריים על פי הוראות תכנית המתאר
כס/ 1 / 1 ועל פי החלטת הועדה המקומית בעת הוצאת היתרי הבניה.

17. ש.צ.פ.: צבע האזור לשטחים ציבוריים פתוחים – ירוק.
השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגינון, שבילים, פינות משחק
וכו'. בשטחים הציבוריים הפתוחים ניתן להתקין מתקנים הנדסיים
כחדרי טרנספורמציה, שרותים ציבוריים, מתקני אשפה, חדרי
משאבות וכד', עפ"י הנחיות התכנית כס/ 1 / 1 שצ/1.

18. זכויות מעבר: במידת הצורך תרשם זכות מעבר בין מגרשים שונים, לדכב
ולחולכי רגל.
זכות המעבר תאפשר כניסה משותפת למגרשים בכניסות לחניה
למסד ולחניה במפלס מעל המסד. תנתן אפשרות לפיצול מגרש
למגרשי משנה וזאת בתנאי שינתן פתרון לחניה והבטחת זכויות
מעבר כאמור לעיל.

19. תכניות פיתוח – עריכתן וביצוען.

א. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית.
תכנית הפיתוח תכלול את המגרשים באזורים השונים, הדרכים, הדרכים
המשולבות, השטחים הציבוריים הפתוחים ופרטי תשתית שונים כגון: מים,
ביוב, תיעול וניקוז, גינון והשקיה, תאורה וריהוט רחוב.
כל מערכות התשתית הנ"ל בתוספת חדרי טרנספורמציה של ח"ח, כבלי
חשמל, טל"כ וכד' תהיינה תת-קרקעיות.
תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לריהוט רחוב, סוגי תומרים, וכד'.

ב. פיתוח שטח התכנית יאפשר החדרת מי נגר עילי ע"י שטחים אוגרי מים.
היקף השטחים המינימלי להחדרת מי נגר עילי יהיה כ- 20% משטח
המגרשים. כל מרחבי המבנים יוזרמו לעבר שטחים אוגרי מים בשטח המגרש
או לשטחים אוגרי מים ציבוריים.
במידה ואין אפשרות להזרים את המים לשטחים אוגרי מים, יש לדאוג
להחדרת מי נגר עילי בעזרת בורות סופגים תקינים לקרקע.

ג. קירות הפיתוח וחדרי הספח החיצוניים למבני המגורים יצופו באבן מכל
הצדדים כמפורט בתכנית הפיתוח.

- ד. ביוב - 1. לא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב.
2. יובטחו חיבור וקליטה למערכת הולכה מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ההולכה ובמתקנים לטיפול בשפכים.
4. טופס 4 ותעודת גמר למבנים ינתנו ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב כמפורט למעלה.

ה. אספקת גז.
מערכת אספקת גז למבנים בשטח התכנית תתוכנן כמערכת אספקה מרכזית. יתוכנן מצבור גז מרכזי ממנו תתבצע החלוקה למבנים. שינוי תכנון המערכת לכל פתרון אחר יהיה בסמכות הועדה המקומית.

ו. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בשטחי ציבור (שב"צ, שצ"פ), כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.
היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.
בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה.
על מגישי הבקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בנייה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ז. אישור תכניות הפיתוח.
לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית בטרם תאושרנה תכניות הפיתוח ע"י מהנדס הרשות. כל שינוי בתכניות הפיתוח יהיה בסמכות הועדה המקומית.

20. בעלי הקרקע יפקידו כתב שיפוי עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965.

לוח אזוריים והוראות בניה לתכנית כס / 2 / 4

אזור	מספר גוש	מספר חלקה רשום	שטח חלקה רשום	מספר מגרש	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח מגרש דונם	קו בנין מינימלי מ'			שטח רצפות למגרש (מ"ר)					
								קדמי	צדדי	אחורי	שימושים עיקריים	שטחי שדות		סה"כ		
מגורים ב' מיוחד	6433	79	18.182	79/1	26	ק+3+גג	2.676	בהתאם לתשריט				3120	780	260	4160	
												9600	2400	800	12800	
												4560	1140	380	6080	
מגורים ג'				79/2	38	ק+5+גג	2.803									
סה"כ יח"ד				144												
שב"צ				3001 3002 3003		ק + 1	3.573		לפי כס / 1 / 1							

חתימות וחותמות :

היחוס :

יפה-השמש חברה לונכ"ל
ולחשקנות בע"מ
מבני שילה (1987) ר"ח

בעל הקרקע :

שרייבמן אדריכל
רח' סוקולוב 43
כל 5405361 03 פקס 54072

המתכנן :