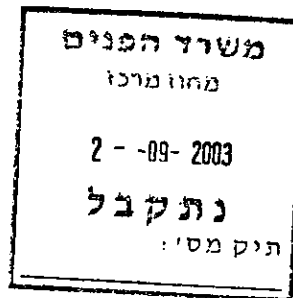


מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מס' 467/כס

שינוי לתכנית מתאר כס/1/1 על תיקוניה

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

פתח-תקוה

1. הנפה:

כפר-סבא רחוב ויצמן מס' 64

2. המקום:

נוש: 6426

חלקה: 321

0,503 ד'

3. שמח התכנית:

י.א. בר עוז, חברה לבנין (1988) בע"מ - ויצמן 57 כ"ס מל. 097603630
 מרצפות כפר סבא בע"מ - משרתיחובסקי 16 כ"ס מל 09-7481556

4. בעל הקרקע:

י.א. בר עוז, חברה לבנין (1988) בע"מ - ויצמן 57 כ"ס מל. 09-7603630
 מרצפות כפר-סבא בע"מ - משרתיחובסקי 16 כ"ס מל. 09-7481556

5. יחם התכנית:

מאוריציו דומיניסני אד' - רח' סוקולוב 1, הרצליה
 מלפון: 09/9505658 - מס' רישיון 11940.

6. המתכנן:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר כס 467/ שינוי
 לתכנית מתאר סכ 1/1/ על תיקוניה.

7. שם התכנית:

תכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
 להלן: "הוראות התכנית". ניליון 1 של התשרים
 בק. מ. 1:2500 - 1:2500 (להלן: "התשרים") ונליון 1 של
 ניספח בינוי בק.מ. 1:2500 - 1:2500
 (להלן: ניספח הבינוי).
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

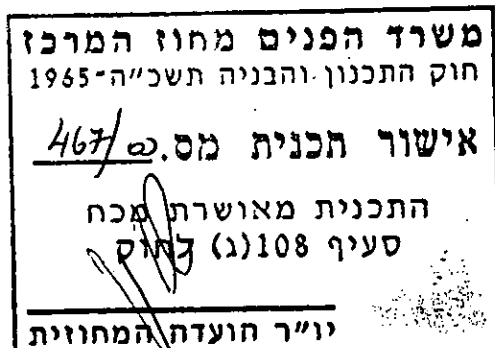
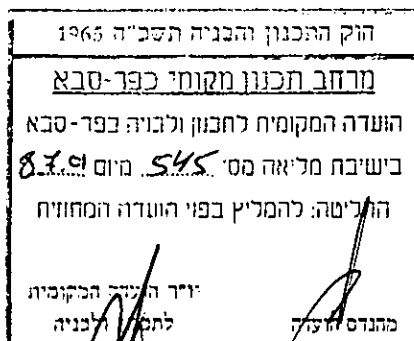
8. מסמכי התכנית:

הוראות תכנית כס 1/1/ על תיקוניה יש להן תוקף מלא בשמח התכנית.
 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית כס/1/1 על תיקוניה להוראות
 תכנית כס/467 ההוראות תכנית זו תהינה עדיפות.

9. יחס לתכניות אחרות:

א. שינוי יעוד משב"צ לאזור מסחרי.
 ב. קביעת הוראות לזכויות בניה.
 ג. קביעת הוראות לבינוי.
 ד. הנדרת תכליות ושימושים
 ה. קביעת קווי בנין.

10. מספרת התכנית:



11. הוראות התכנית : **א. חלוקת השטחים בקומות:** ראה מבלת זכויות הבניה.

ב. גובה המבנה:

גובה המבנה לא יעלה על 4 קומות מעל קומת הקרקע וגובה פני התיקרה העליונה לא יעלה על 19.35 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (000 =).
הגובה המקסימלי של המבנה לא יעלה על 21.15 מ'

ג. חומרי גמר:

גמר המבנה יהיה בשיש בשילוב מתכת, אלומיניום וזכוכית בתאום ואישור מהנדס העיר לעת היתר בניה.

12. תכליות ושימושים: **א.** בקומה מסחרית שבקומת קרקע יותרו השימושים הבאים: חנויות, בנקים, בתי מרקחת, מזנונים ומסעדות.

ב. בקומות מעל קומת קרקע יותרו השימושים הבאים: משרדים, קליניקות רפואיות, סוכנויות למיניהם, בתי תוכנה, וכיוצא בזה.

13. קולונדה: תיבנה קולונדה ברוחב של 4 מ' מעבר לקו בנין קידמי בתחום הדרך הציבורית שמת הקולונדה לא יכלל במנין שטחי שרות.

14. קווי בנין :

א. קווי הבנין למרתף מתחת לפני הקרקע יהיו עד גבולות החלקה.
ב. קווי הבנין מעל פני הקרקע יהיו כמסומן בתשרים.
ג. בנית הקולונדה והמרפסת מעבר לקו בנין קידמי על פי הרשום בסעיף מס' 13.

15. חדרי שנאיים ומתקנים מכניים:

חדרי שנאיים ומתקנים מכניים יהיו עד גבולות החלקה כאשר שטח חדר שנאיים יהיה בתוספת לשיטחי שרות.

16. תניה : מספר מקומות חניה יהיה : למסחר 1:28 כלומר 8 מקומות חניה, למשרדים 1:22 כלומר 28 מקומות חניה : סה"כ 36 מקומות חניה.

במידה ובתחום המגרשים לא ימצאו מספר מקומות חניה כמפורט בתקן הקבוע תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 או בתקן הקבוע בתוכנית זו, הכל לפי הגבוה מביניהם (להלן "התקן") מחוייב מבקש ההיתר להתקין את יתרת מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן מחוץ למגרשי הבניה במקומות שתורה לו על כך הועדה המקומית, או לחילופין ולפי שיקול דעתה של הועדה המקומית, להשתתף בהתקנתם של יתרת מקומות חניה בחניון ציבורי אשר יועד לצורך כך ע"י הועדה המקומית ועפ"י חוות דעת שמאית. המרחק בינו לבין מגרשי הבניה לא יעלה על 100 מטר.

17. הריסה : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים והמתקנים הקיימים בחלקה.

18. מס השבחה : הימל השבחה יגבה כחוק.

19. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

20. שיפוי : תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 במידה ותוגשנה ע"י מאן שהוא עקב אישורה של תוכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י הבעלים ו-או יוזמי התוכנית.

2.1 זכויות בניה

טבלת זכויות הבניה

מצב מוצע							מצב קיים						
שטח שדות במ"ר	%	שטח עיקרי במ"ר	חלק הבנין	שטח החלקה גס' במ"ר	שטח הפקעה במ"ר לדדך	היעדר	מס' חלקה	%	שטח שדות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח במ"ר	היעדר	מס' חלקה
295			1 קומה חת קרקעית	357	146	אזור מסחרי	321		לפי אישור הועדה המקומית	לפי אישור הועדה המקומית	503	אזור לבניי ציבור	321
50	57.5%	205	1 קומה מסחרית בקומת קרקע	357	146	אזור מסחרי	321		לפי אישור הועדה המקומית	לפי אישור הועדה המקומית	503	אזור לבניי ציבור	321
150	145.5%	520	3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית										
65	25%	89	גג										
560	228%	814		357	146				לפי אישור הועדה המקומית		503		סה"כ

חתימות:

בעלי הקרקע :

י.א. בר-עוז
חברה לבנין
(1988) בע"מ

יוזם התכנית :

י.א. בר-עוז
חברה לבנין
(1988) בע"מ

מניש התכנית :

י.א. בר-עוז
חברה לבנין
(1988) בע"מ

עורך התכנית :

מ.א. בר-עוז
חברה לבנין
(1988) בע"מ

מרצפות בפר - קרא
מרצפות לפה - סמ"מ
מרצפות קפה - סמ"מ בע"מ