

4-13578

9

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס. 25/1/03**

יזר הועדה המחוזית

**מחוז המרכז**  
 מרחב תכנון מקומי כפר סבא  
 תוכנית מפורטת כס/25/1/ ל"ח  
 שינוי לתוכנית מתאר כס/מק/25/1/25  
 שינוי לתוכנית מתאר כס / 1 / 25  
 תוכנית בסמכות ועדה מחוזית

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 15-01-2004  
**נתקבל**  
 תיק מס':

1. הנפה : פתח תקווה .
2. המקום : כפר סבא , אזור התעשייה  
 גוש 7607 חלקה 125 .  
 רחוב התע"ש 20
3. שטח התוכנית : 9.901 דונם.
4. יזם התוכנית : נבתים חברה לבנין בע"מ, רח' התע"ש 20 כ"ס  
 טל' : 09-7643744 .
5. עורך התוכנית : משה ברק - אדריכל , רח' הארד 5 , תל אביב .  
 טלפון : 03-6443311 , , מס' רשיון : 20009 .
6. בעל הקרקע : חכירה מהוונת מ.מ. י. - דרך פי"ת 88 ת"א 67138  
 טל' 03-5638383 .  
 נבתים חברה לבנין בע"מ, רח' התע"ש 20 כ"ס.  
 עצמון חברה לתעשיות כימיות בע"מ , קפלנסקי 25 נוה עוז פי"ת.
7. שם התוכנית : תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת כס/ 1 / 25 / ל"ח .  
 שינוי לתכנית מתאר כס/מק/25/1/י  
 שינוי לתכנית מתאר כס/1/ 25 .
8. מסמכי התוכנית : 1. הוראות בכתב (הכולל 3 דפים) .  
 2. תשריט בקנה מידה 1:1000 .  
 3. נספחי חניה (1,2) בקנה מידה 1:200 .
9. חלות : הוראות תכנית זו יחולו על שטח החלקה המפורטת בסעיף 2 .
10. יחס לתוכניות אחרות : להוראות תוכנית כס/מק/ 1 / 25 / יי-ו- כס/25/1 יש  
 להן תוקף מלא בשטח התכנית.  
 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכניות אלה  
 להוראות תכנית כס/25/1/להי' תהיינה הוראות תכנית  
 זו עדיפות.

**11. מטרת התוכנית :**

- א. הגדלת שטחי בניה.
- ב. קביעת הוראות לזכויות בניה.
- ג. קביעת הוראת לגובה המבנה.
- ד. הגדרת תכליות ושימושים.

**12. פירוט ההוראות :**

- א. סך כל השטחים העיקריים המותרים 180% משטח החלקה .
- ב. סך כל השטחים העיקריים המותרים בקומה לא יעלה על 40% משטח החלקה
- ג. התכסית בקומת הקרקע הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות לא תעלה על 50% משטח החלקה.
- ד. שיטחי השירות מעל מפלס קומת הקרקע יותרו בשטח כולל שלא יעלה על 40% מהשטח העיקרי הכולל המותר בבניין.
- ה. גובה המבנה לא יעלה על 7 קומות הגובה מפני התקרה העליונה לא יעלה על 27 מטר מעל מפלס הכניסה (0.00 - +) מעל גובה זה תותר הקמת מעקים, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים עד לגובה של 5 מטר.
- ו. בקומת הקרקע ניתן לייעד 33% מן השטח העיקרי למסחר בנוסף לרשימת התכליות המפורטת בתוכנית כס/ מק/ 25/1 / י. המסחר יהיה מותר אך ורק בקומת הקרקע ובקומת הביניים.
- ז. לא תשמש קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

**רשימת התכליות :**

- 1. שטח לתעשייה
  - א. תעשיות ומלאכות שאין בהן מטרדים סביבתיים .
  - ב. משרדים הקשורים למתן שרותים למפעלים וחברות אשר יפעלו באזור.
- 2. שטח למסחר – חנויות מפעל, אולמות תצוגה, ושטחים מסחריים, מסעדות ובתי קפה ( בהתאם לסעיף 12 ו' ).
- 3. שטח למבני ציבור כמו חינוך, רווחה, שרותי חירום, מתקני תשתית וכו'.

4. שטח למשרדים ומחסנים עירוניים.  
 5. שטח למשרדים וחברות ולנותני שרותים.  
 6. שטח לדיסקוטקים.

13. חניה: תקן החניה לתוספת השטחים העיקריים לא יפחת מהצעת משרד התחבורה (1994).  
 חניה לשטחים הקיימים תהיה בהתאם לתקן הקיים (1983) הקצאת מקומות החניה תהיה בהתאם לטבלת מאזן החניה (סעיף 15).

14.  
 א. טבלת שטחים:  
מצב קיים

יעוד	מס' חלקה	שטח המגרש	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שרות על קרקעי	שטח שרות תת קרקעי	מס' קומות	תכנית
תעשייה	125	9,901 מ"ר	12,475 מ"ר (126%)	4,990 מ"ר	1,584 מ"ר (9901 X 16%)	4	40% לקומה

מצב מוצע

יעוד	מס' חלקה	שטח המגרש	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שרות על קרקעי	שטח שרות תת קרקעי	מס' קומות	תכנית
תעשייה ומסחר עפ"י רשימת תכליות	125	9,901 מ"ר	17,822 מ"ר (180%)	7,129 מ"ר (X 40%) (17,822)	1,584 מ"ר (9901 X 16%)	7	50% לקומה

15. לתוספת של 5,347 מ"ר שטח עיקרי עפ"י תקן חניה של 35:1 מוצעים 153 מקומות חניה נוספים. תוספת החניה תהיה במגרש חניה גוש 7606 בחלקה 62 (ע"פ קרן חניה).

16. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

17. חתימות:

הנוכח פופר משה ברוך  
 אדריכלים מתבתי ערים  
 חתימת המתכנן

נבתיים  
 חב"ק לבנין ועירייה  
 חתימת בעלי השקע