

448  
4-14083

נבדק וניתן להפקיד (לאשר)  
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 9/5/04  
אדר' גורן גרוקמו 10.2.05  
תאריך מתכנת/תכנתת מחוז

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

תכנית שינוי מתאר מס' כס/443 / 1.

שינוי לתכנית מתאר כס/במ/ 1.

1. המחוז: המרכז.

2. הנפה: פתח-תקווה.

3. המקום: כפר-סבא, רחוב השפלה .  
גוש 6432 חלקה 19 .

4. הבעלים: משה אליהו, ת.ז. 50465632  
רחוב החייל 16 כפר-סבא  
טל. 333233 - 050 .

5. היוזם: משה אליהו, ת.ז. 50465632 ,  
רחוב החייל 16 כפר-סבא,  
טל. 333233 - 050 .

עורך התכנית: מטקוביץ-אדריכלים רשיון מס' 35317 ,  
רח' ויצמן 130 כ"ס, טל. 7678374 - 09

6. שטח התכנית: 3.601 ד"ם.

7. קנה מידה: 1 : 250 , 1 : 2500 , 1 : 10000 .

8. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר כס/443 / 1 .  
שינוי לתכנית מתאר כס/במ/ 1 .

9. מסמכי התכנית: א) תקנון כולל 4 דפים.  
ב) תשריט,

ג) נספח בינוי ותנועה מחייב לעניין גובה הבניה המקסמלי, מספר יח"ד  
בקומת הגג ועיקרון נסיגת קומת הגג מקו הבניין המערבי בלבד.

10. חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בכחול בתשריט  
המרוצף (להלן: התשריט) התשריט מהווה חלק בלתי  
נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.

|                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>משרד הפנים מחוז המרכז</b><br>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965<br><u>11443/02</u><br><b>אישור תכנית מס'</b><br>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה<br>ביום <u>2.5.04</u> לאשר את התכנית.<br>יו"ר הועדה המחוזית |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

11. הוראות תכניות קיימות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר כס/במ/ 1 על תיקוניה, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין התכניות הנ"ל לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

12. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

13. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר כס/במ/ 1 כדלקמן:

- (א) שינוי יעוד קרקע מ-מסחרי ל-אזור מגורים ב' מיוחד.
- (ב) קביעת זכויות בניה.
- (ג) קביעת בינוי.

14. חניה: החניה למגורים תבוצע בשטח המגרש עצמו לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר ולפי החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ולא פחות מ-1.7 חניות לכל יח"ד.

15. תכנית פיתוח: לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, גיקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית פיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

16. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

17. הקלות ביח"ד ובגובה בנין:

- א. נקבע בזות כי התכנית ממצה את אפשרויות מתן הקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת במספר יח"ד או תוספת קומות תראה כסטייה ניכרת ע"פ ס' 1(1) לתקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית תשכ"ז - 1967.
- ב. תוספת גובה מעבר למצוין בנספח הבינוי תהווה סטייה ניכרת מהתכנית עפ"י ס' 1(1) לתקנות התכנון והבניה תשכ"ז 1967.

19. הוראות התכנית:

מצב קיים

| האזור      | הסימון בתשריט | שטח מגרש בדונם | שטח בניה עיקרי ב- % | שטח שירות ב- % ובמ"ר | קווי בנין               | מס' קומות | מס' יח"ד |
|------------|---------------|----------------|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------|----------|
| אזור מסחרי | אפור          | 1.440          | 66 %                | 40 %                 | ללא שינוי כמסומן בתשריט | 2         | ---      |
| דרך        | ספיה          | 0.600          |                     |                      |                         |           |          |
| ש.צ.פ.     | ירוק          | 1.561          |                     |                      |                         |           |          |

מצב מוצע

| האזור           | הסימון בתשריט | שטח מגרש בדונם | שטח בניה עיקרי ב- מ"ר | שטח שירות ב- % ובמ"ר                                                                           | קווי בנין               | מס' קומות                           | מס' יח"ד |
|-----------------|---------------|----------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|----------|
| מגורים ב' מיוחד | כחול          | 1.440          | 2250<br>157%          | 864 מ"ר =<br>60 % מעל<br>מפלס 0.00<br>הקובעת<br>1153 מ"ר =<br>80 % מתחת<br>מפלס 0.00<br>הקובעת | ללא שינוי כמסומן בתשריט | מרתף +<br>קרקע +<br>3 קומות<br>+ גג | 18       |
| דרך             | ספיה          | 0.600          |                       |                                                                                                |                         |                                     |          |
| ש.צ.פ.          | ירוק          | 1.561          |                       |                                                                                                |                         |                                     |          |

(1) שטחי שרות: שטחי שרות כוללים: חדרי מדרגות, מבואת, ח' אשפה, ח' גז, ח' דוודים וחדרים טכניים, מרחבים מוגנים עפ"י קובץ תקנת 5422. מחסנים דירתיים על פי כס/ 1/1/ מ על תיקוניה, שטח מרתף-חניה תת-קרקעית.

(2) שטח גיבון בתחום המגרש לא יפחת מ-30% - ללא חניות, בינוי ומיסעות. גיבון תחת קומה מפולשת - לא יימנה במסגרת שטחי גיבון. החניה העילית תהיה חניה מטע - עץ בוגר ומצל אחד לכל ארבע חניות.

(3) יותר ניווד שטחים בין הקומות.

(4) בקומת הגג ייקבע נסיגת קו בנין מצד מערבי מ-4 מ' ל-6 מ' מקו הבקעה.

20. כתב שיפוי: תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-  
1965, במידה ותוגשנה ע"י מאן שהוא עקב אישורה של תכנית זו או חלק ממנה יפוצו  
ע"י בעלי הקרקע ו/או יוזמי התכנית.

חותמות:

יוזם התכנית :

מטעמי, יוסף, אדריכל  
תום ריטון 35317

עורך התכנית:

בעלי הקרקע:

ל. א. א.