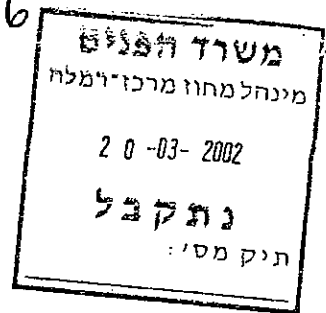


4014346



חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ן 1990

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

שינוי תכנית מיתאר מס' כס/במ/1/א'

שינוי לתכנית מיתאר כס' 1/1 על תיקוניה

פתח תקוה.

1. הנפה:

כפר סבא. גוש 7598 חלקה 67 וחלק מחלקות 43, 47, 69.  
גוש 7604 חלק מחלקות 5, ו-21 עד 28.  
רחוב בן יהודה, רח' עפרוני.

2. המקום:

93.15 דונם.

3. שטח התכנית:



הועדה המקומית לתכנון ובניה והאוניברסיטה העברית בירושלים.

4. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.

5. המתכנן:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. תחולת התכנית:

מסמכי התכנית כוללים תשריט המהווה חלק בלתי נפרד מכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד, 4 דפי תקנות, נספח בינוי ונספח תחבורה.

7. מסמכי התכנית:

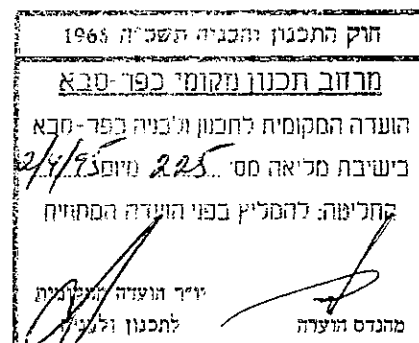
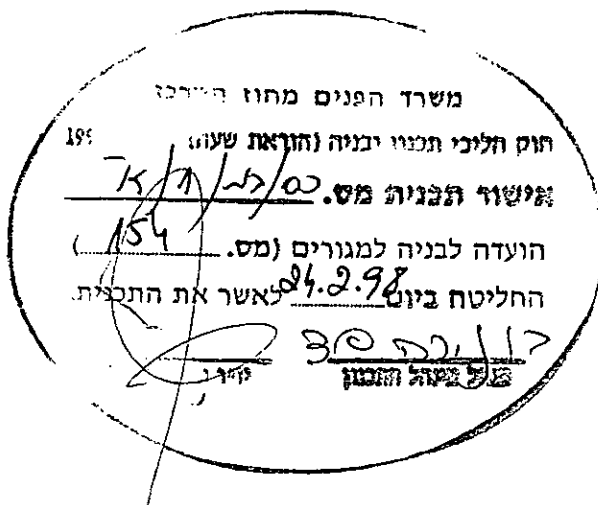
- שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזורים שונים.
- קביעת אזורי מגורים ב' מיוחד וג' מיוחד.
- קביעת שטחים לצרכי ציבור שונים: ש.ב.צ, ש.צ.פ, ודרכים חדשות.
- קביעת אזור מסחרי.
- קביעת הוראות בינוי וזכויות בניה.
- ביטול דרך קיימת.

8. מטרת התכנית:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המיתאר כס' 1/1 על תיקוניה וזאת בנוסף להוראות תכנית זו. במדיה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המיתאר על תיקוניה, תקבענה הוראות תכנית זו.

9. יחס לתכניות קיימות:

10. רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית כפר-סבא על פי החוק.



11. דרכים: רוחב הדרכים וקווי הבנין לאורכם יהיו על פי התשריט ועל פי נספח התחבורה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
12. חניה: החניה למגורים תהיה בשטח המגרשים עצמם ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בזמן מתן ההיתרים, אך לא פחות מ 1.5 מקום חניה לדירה מעל שטח 100 מ"ר. מיקום חניה מסויים בנספח הבינוי.
13. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על פי הוראות החוק.
14. תכנית פיתוח: א. תערך תכנית פיתוח כללית, הכוללת את הדרכים, ופרטי התשתיות כגון: מים, ביוב, תיעול, ניקוז, גיטון והשקיה, תאורה וריהוט רחוב. כל מערכות התשתית הנ"ל, יהיו תת-קרקעיות לרבות כבלי טלפון, חשמל מתח נמוך וגבוה וחיבורי בתים למערכות הנ"ל.
15. ביוב: א. לא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב.  
ב. יובטח חיבור וקליטה למערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.  
ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  
ד. טופס 4 יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב ובהתאם לנ"ל.  
ה. טרם מתן תוקף תציג הרשות המקומית לוי"ז להתחברות למערכת המרכזית.
16. אזור מגורים ג' מיוחד: צבע האזור בתשריט צהוב תחום אדום.  
א. גודל החלקות לבניה - על פי לוח השטחים בגוף התשריט (שטח המגרש).  
ב. קוי בנין ובינוי - בתשריט ובנספח הבינוי מסומן בינוי הכולל את גובה הבנינים, מיקומם וקוי הבנין.  
ניתן להכניס שינויים בבינוי וזאת בתנאי שלא ישונו אופי ומגמת התכנון וישמר השטח הפרטי פתוח על פי המסומן בתשריט.  
קוי הבנין שאינם מסומנים בתשריט או בנספח הבינוי יהיו על פי תכנית המיתאר כס' 1/1.  
ג. מספר יחיד - לכל מגרש נקבע מספר יחידות הדיוור על פי המסומן בתשריט ובלוח השטחים שבגוף התשריט.  
לא תהיינה הקלות במספר יחידות הדיוור.  
ד. דירות בקומת קרקע - בקומת קרקע של אגפים בני 2 דירות לקומה, תהיה יחידת דיוור אחת. בקומת הקרקע של אגפים בני 3 יחיד בקומה, תהיינה 2 יחידות דיוור. במגרש 67/8 באגף בן 11 דירות לא תהיינה יחיד בקומת קרקע. הדירות בקומת קרקע תהיינה מוגבהות כ- 1.20 מ' מפני הקרקע הסמוכים.

- ה. שטחי הבניה - שטח עיקרי ושטחי שרות  
השטח העיקרי: בכל המגרשים יהיו גודל יחידה ממוצע 115 מ"ר.  
 השטח העיקרי בכל בנין מסומן בלוח השטחים בגוף התשריט.  
שטחי השרות:  
 1. מרחבים מוגנים לפי קובץ תקנות 5422 לכל דירה 7.0 מ"ר.  
 2. חדרי מדרגות משותפים: 8.0 מ"ר לדירה. (ניתר שטח חדר המדרגות תיכלל בשטח העיקרי).  
 3. שטח השרותים המשותפים כגון: קומת עמודים חלקית, מבואה, חדרי אשפה, גז, לא יעלה על מחצית משטח הקומה שמעל קומת הקרקע.  
 4. מחסנים דירתיים בשטח של עד 5.0 מ"ר לדירה ובתנאי שיהיו בקומת המרתף.  
 5. במידה והתניה תהיה מקורה, ייחשב השטח המקורה כשטח שרות.  
 6. במגרש 67/8 באגף בן 11 דירות תהיה הקומה המפולשת כשטח הקומה שמעליה ותחשב כולה כשטח שרות.

ו. גגות - הבניינים ייבנו עם גגות רעפים חלקיים עם גמלוניים, בשיפוע עד 50% תוך שילוב המערכת הסולרית. על איזור מגורים ג' מיוחד תחול תכנית מיתאר לגגות כס' 1/1 גג / א'. השטחים העיקריים ושטחי השרות על פי כס' 1/1 גג / א' הם בנוסף לשטחים המוזכרים לעיל.

ז. אלמנטים שונים - התכנון האדרכלי יתן פתרון נאות למזגני אוויר אנטנה מרכזית, מיתלי כביסה בנויים ואדניות.

ח. חמר גמר - הבניינים ייבנו מהמרי גמר עמידים כגון אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס, זכוכית על פי החלטת מהנדס העיר.

ט. מרפסת ללא גג - אינן כלולות בשטחים העיקריים ובשטחי השרות. אין להבליט את המרפסות יותר מ- 0.5 מ' מקו הבנין. חפיפה בין מרפסות של עד 1.20 מ' לא תחשב כשטח עיקרי.

#### 17. אזור מגורים ב' מיוחד:

- צבע האזור בתשריט - כחול תחום אדום.  
 א. גודל החלקות לבניה - על פי לוח השטחים בגוף התשריט (שטח מגרש).  
 ב. קוי הבנין ובנוי - בתשריט ובנספח הבינוי מסומן בינוי הכולל את גובה הבנינים, מיקומם וקוי הבנין. ניתן להכניס שינויים בבנין ובתנאי שלא ישונו אופי ומגמת התכנון.  
 ג. מספר יחיד - לכל מגרש נקבע מספר יחידות הדיוור על פי המסומן בתשריט ובלוח השטחים שבגוף התשריט.  
 לא תהיינה הקלות במספר יחידות הדיוור.  
 ד. דירות בקומה קרקע: בקומת הקרקע של אגפים בני 2 דירות לקומה, תהיה יחידת דיוור אחת. בקומת הקרקע של אגפים בני 3 יחיד בקומה, תהיינה 2 יחידות דיוור. הדירות בקומת הקרקע תהיינה מוגבהות כ- 1.20 מ' מפני הקרקע הסמוכים.

ה. שטחי הבניה - שטח עיקרי ושטחי שרות  
 בכל המגרשים יהיו דירות בשטח עיקרי של 80 מ"ר ושל 90 מ"ר על פי לוח השטחים שבגוף התשריט.

### שטחי השרות:

1. מרחבים מוגנים לפי קובץ תקנות 5422, לכל דירה 7.0 מ"ר.
2. חדרי מדרגות משותפים: 8.0 מ"ר לדירה. יתרת שטח חדר המדרגות תיכלל בשטח העיקרי.
3. שטח השרותים המשותפים כגון: קומת עמודים חלקית, מבואה, חדרי אשפה, גז וכו' ... לא יעלה על מחצית משטח הקומה שמעל קומת הקרקע.

ו. מרפסות פתוחות - ללא גג, אינן כלולות בשטחים הנ"ל ובתנאי שלא יבטלו יותר מ- 0.5 מ' מקו הבנין.

ז. גימור - הבנינים ייבנו עם גגות רעפים חלקיים עם גמלונים בשפוע עד 50% תוך שילוב המערכת הסולרית. התכנון יכלול פתרונות למזגנים, אנטנה, מתלי כביסה, ארגזי פרחים. הבנינים ייבנו מתמרי גמר עמידים כגון: אבן נסורה, פסיפס, קרמיקה, זכוכית וכו' ... על פי החלטת מהנדס העיר.

18. שטח פרטי פתוח: שטח אסור לבניה. מיועד לצרכי גינון וחניה.

19. אזור מסחרי: המגרש המסומן כאזור מסחרי מיועד למסחר שכונתי ובלבד שלא יהווה מטרד למגורים. החניה למסחר תבוצע בשטח המגרש עצמו. השטח העיקרי לחלקה על פי לוח השטחים בגוף התשריט. שטחי השירות יהיו בהיקף שלא יעלה על 15% מהשטח העיקרי. תמרי הגמר ראה סעיף 16 ח'.

בחלק המערבי והדרומי תבוצע ארקדה ברוחב 4 מ'. שטח הארקדה ייחשב כשטח שרות. תרשם זיקת הנאה לציבור בשטח הארקדה.

20. שטח ציבורי פתוח: שטח ציבורי פתוח מיועד לגינון, שבילים, פינות משחק ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים לצורך תשתית (כגון חדר שנאים).

21. שטחים לבניני ציבור:

א. על מגרשים 67/23, 67/24 ניתן יהיה להקים גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער וקשישים, ספריות, בתי כנסת, גובה הבנינים לא יעלה על 2 קומות.

ב. במגרש ב / 1 ניתן יהיה להקים מבני חינוך, נוער ספורט ונופש וכל בנין אחר לשימוש הציבור על פי הוראות תכנית המיתאר כס' 1/1 על תיקוניה וזאת על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

22. מעבר עילי להולכי רגל - בתשריט מסומן מעבר עילי להולכי רגל בין השטחים הציבוריים הפתוחים משני צידי הכביש.

23. זמן ביצוע התכנית: תחילת ביצוע התכנית תוך 3-1/2 שנים מיום אישורה ובתנאים הבאים:

- א. סיום עבודות התשתית בשטח התכנית.
- ב. ביצוע של 20% משלדי מבנים למגורים.
- ג. ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.