

4014571

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
תוכנית שינוי מתאר מס' כס/5/9/21
שינוי לתוכנית מתאר כס/9/21/1 - כס/1/9/21

1. שם התוכנית - תוכנית זו תיקרא תוכנית שינוי מתאר מס' כס/5/9/21 (להלן: "התוכנית") שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' כס/9/21/1 - כס/1/9/21.

2. המקום - מחוז המרכז, כפר-סבא - גוש 6427 חלקה: 7
מצפון: רח' משעול הגיל
ממערב: מגורים, צמודי קרקע
מדרום: דרך פתח תקוה, ממזרח: רח' טשרניחובסקי

3. מסמכי התכנית - תוכנית זו כוללת:

א. תשריט התוכנית ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

ב. דפי הוראות כתובים (להלן: "הוראות התוכנית").

ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:500.
הכולל חתך טיפוסי לחניה ציבורית תת קרקעית בחלקה ולחניה הפרטית המקבילה לדרך 40.

ד. נספח תנועה (ערוך ע"י חברת תומר).

ה. נספח אקוסטי.

4. תחולת התוכנית - תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

5. יחס לתוכניות האחרות - הוראות תוכניות המתאר לכפר-סבא יחולו על התוכניות ככל שאינן עומדות בסתירה לתוכנית זו.
בכל מקום וענין שקיימת סתירה בין תוכנית זו לתוכניות המתאר, הוראות תוכנית זו מחייבות.

6. שטח התוכנית - 28.707 דונם.
מינהל מחוז מרכז-רמלה

7. היוזם - בעלי הקרקע.

8. בעלי הקרקע - 1. קרן מתיישבי נעט בע"מ
2. חב' מעוזות חלקה 7 בגוש
3. קרית הסביונים בע"מ

9. המתכנן - יגאל שרייבמן - אדריכל

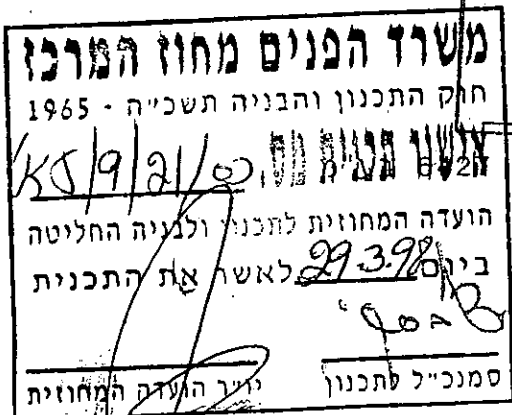
10. קנה מידה - 1:500

אברהם גוגי, ע"ד
החלוצים 6 נתניה
טל: 09-614043

אפי יפ"י כח
מחברת קרית (נסדל) ק"ל

שרייבמן אדריכלים
רח' סוקולוב 53 ת"א
טל: 03-5465361 פקס: 03-5465072

י. קוטובסקי - שותף, ע"ד
ח.ד. 928, ת"א 61008
טלפון 1171 560



11. מטרת התוכנית =

- א. שינוי חלוקת אזורי המגורים ב ו-ג ומספר יחידות מגורים. הקצאת שטחים לדרכים לש.ב.צ. וש.צ.פ., לדרך ולש.פ.פ.
- ב. קביעת אזור מגורים ב'.
- ג. קביעת אזור מגורים ג'.
- ד. קביעת בנין לאזורי המגורים.
- ה. קביעת שטחים לצורכי ציבור : ש.ב.צ., דרך וחניה ציבורית משולבת לש.צ.פ. ומתחניו.
- ו. קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות לבניה באזורי המגורים.
- ז. קביעת הנחיות, הוראות ומגבלות לפתוח ושמירת נוף.
- ח. קביעת מיקום למעבר להולכי רגל מעל או מתחת לרח' טשרניחובסקי אם העיריה תחליט לבצעו בבוא העת.
- ט. הקלה בקו בנין מכביש מס' 40.
- י. קביעת ש.פ.פ.

12. חלוקה ורישום =

1. חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את המגרשים בשטח לאחר הכנת תוכנית חלוקה.
2. השטחים המיועדים לצורכי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
3. דרכים ציבוריות יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה.

13. דרכים - הדרכים וקווי הננין לאורכן עפ"י התשריט.

14. חניה - א. בתחום השצ"פ עם משבצות תותר בנית חניון ציבורי החניון הציבורי יהיה כמסומן בתשריט, בנספח, בחתך הטיפוסי. הנספח מנחה למעט לענין קווי הבנין, החניון התת קרקעי וגניון עילי.

ב. חניה פרטית מגוננת למגורים : היתר בניה לכל אחד ממגרשי הבניה ינתן, בתנאי שהיזם יראה בתחום מגרשי המגורים מספר מקומות חניה הדרוש לדירות שבאותו מגרש, על בסיס מקומות החניה שבתוכנית הבינוי (החניות המיועדות לבנייני המגורים), ובכל מקרה לא יפחת מספרן ממספר מקומות החניה הנדרש על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

15. מעבר להולכי רגל - לאור הרחבת נתיבים ברח' טשרניחובסקי תהיה הרשות המקומית רשאית לבנות מעבר להולכי רגל מתחת לרח' טשרניחובסקי או מעליו.
מיקום בסיסו של המעבר יהיה בשטחים שיופקעו לצרכי ציבור.

16. כל הרצועה המערבית של הש.פ.פ. השייכת למגרשים 12,11 תשמש אך ורק למעבר דיירי השכונה וכלי רכבם, וכדי להבטיח זאת ניתן יהיה לסגור לציבור את הכניסה לש.פ.פ.
בש.פ.פ. תירשם זיכת הנאה, למעבר אנשים וכלי רכב, למגרשים: 8,7,6, 12,11,10,9.

17. יוטל היטל השבחה עפ"י החוק עפ"י ההסכם שבין הועדה המקומית לבעלי הקרקע.

18. לוח שטחים והוראות בניה - ראה טבלא מצורפת והערות נלוות אליה.

19. תוכניות פיתוח -

א. תכניות הפתוח תוגשנה ע"י הבעלים לועדה המקומית יחד עם כל מסמכי הבקשה להיתר בניה, והן טעונות אשור אדריכל העיר ומהנדס הועדה המקומית.

ב. תכניות הפתוח תכלולנה פרטי הפתוח בנושאים הבאים: כבישים, חניה מדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, שילוט איהוט רחוב, נטיעות וגינון, מערכת השקיה, מתקני בטיחות ומשחק, קווי חשמל, טלפון, תאורה, מים ביוזב, תיעול.

ג. הפתוח יבוצע בהתאם להסכם שבין הועדה המקומית לבעלי הקרקע, הדרכים והשטחים לצרכי הציבור יתוחזקו ע"י העיריה.

א. אזור מגורים ב' - גובה הבניינים :

קומת קרקע + 2 קומות, (דירות קרקע + דירה דו מפלסית לכל דירה כניסה ישירה). חומרי הגמר עמידים (קרמיקה/אבן/פסיפס), גגות, רעפים, גדרות, מרפסות, פרגולות.

גגות הרעפים יהיו בשפוע 40-50% עם שיפועים ל-4 כוונים ללא ארגז רוח.

ב. אזור מגורים ג' - גובה הבניינים : משתנה - ראה נספח בינוי. חומרי הגמר - עמידים (קרמיקה/אבן/פסיפס), גגות, רעפים, גדרות, מרפסות, פרגולות.

גגות הרעפים יהיו בשפוע 40-50% עם שיפועים ל-4 כוונים ללא ארגז רוח.

ג. נספח בינוי - לתוכנית זו מצורף נספח בינוי. הנספח מנחה למעט לענין גובה המבנים, מס' יח"ד מיקומם של המבנים ותכסיי ומרביות מבלי לגרוע מהזכות לבקש ולקבל הקלות כחוק. נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי של תוכנית הבינוי. בתנאי שלא ישונו אופי ומגמת התכנון.

ד. בדירות יבוצע "מיגון דירתי" ע"י היזם בהתאם להוראות הנספח האקוסטי - נספח ה.

ה. תנאי להיתר בניה - פרטי מיגון אקוסטי דירתי יהוו חלק מהבקשה להיתר בניה, באישור היחידה הסביבתית.

ו. טרם הוצאת תעודת גמר יוגשו ליחידה האזורית לאיכות הסביבה מדידות (לאחר ביצוע המיגונים) המוכיחות עמידה בתנאי הרעש.

21. ש.צ.פ. - תכנון ובצוע כמוגדר בסעיף 19. השימושים המותרים ע"פ כס/ו/1/ש.צ.

אפי יפלי כח
מחלקת קריית הסדולות
אברהם גוגי, ע"ד
החלוצים 6 נתניה
טל: 09-614043

שרייבמן אדריכלים
רח' סוקולוב 53 ת"א
טל: 03-5465361 פקס: 03-5465072

ג. קוטבסקי - שותף ע"ד
ח.ד. 928. ת"א 61008
4 טלפון 5601117

אפי יפלי
מקומו
והמחלקה
בנין
6427
גל

לוח אזורים והוראות בניה לתוכנית כס/21/9א'

קו"ב	קדמי	אורך חזית מ' מ' מ'	שטח מגרש מ' מ' מ'	מס' חדר מדרגות	קומת קרקע	מספר קומות מירבי	התפלגות יח"ד במגרש				כמות מגרשים	מס' מגרש	סוג המבנה	סימון בתשריט	אזור
							סה"כ	בקומת קרקע	בקומות טיפוסיות	בקומה עליונה					
5		27	646	-	בנויה	3	4 סה"כ 4 X 5=20	2		2	5	6-10	קוטג' מעל דירה	תכלת	מגורים ב'
לפי תוכנית בינוי	לפי תוכנית בינוי	6847	3	מפולשת בחלקה	בניה מדורגת 5-11+קומות	6	70	7	57	6	1	11		צהוב	מגורים ג'
לפי תוכנית בינוי	לפי תוכנית בינוי	5671	3	מפולשת בחלקה	בניה מדורגת +7+4-10 קומות	6	61	7	48	6	1	12		צהוב	מגורים ג'

אברהם גוגיג, עו"ד
החלוצים 6 נתניה
טל: 09-614043

אפי יפלי כח
מחברת קריית הסקילונים ליל

הערות	שטח רצפות למגרש (מ"ר)						תחסי מרבית %	קווי בנין מינימלי מ'			
	שטחי שרות					שמוש עיקרי		קדמי	צדדי	אחורי	
	גג	קומה עליונה	קומה טיפוסית	קה"ק	מרתף						סה"כ
ניתן לבנות חניה בקו בנין "0"		40	40	60	160	300	480	40	6	3	5
ניתן לבנות פרגולות במסגרת קווי בנין											
לקומות העליונות מרפסות פתוחות + פרגולות לקומות הקרקע פרגולות ניתן לבנות חניון תת קרקעי לדיירי הבנין עד גבולות המגרש	150	210	1885 סה"כ בכל הקומות הטיפוסיות	1080	225	3660	7000	25	לפי תוכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי
לקומות העליונות מרפסות פתוחות + פרגולות לדירות בקומת הקרקע - פרגולות יבנה חניון תת קרקעי לדיירי הבנין ניתן לבנות את החניון עד גבולות המגרש	150	210	1680 סה"כ בכל הקומות הטיפוסיות	1080	225	3345	6100	30	לפי תוכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי

שרי"במן אדריכלים
רח' סוקולוב 53 ת"א
טל: 03-5465381 פקס: 03-5465072

ד. קוסובסקי - שותף צעיר
ח.ד. 928, ת"א 61008
טלפון 5601117
אני ינוי