

4-14631

נבדק וניתן לחתום / פאטר

החלטת הועדה המחוזית / משטרה מיום 10/6/04
אדר' דודן דרוקמן

10.6.04

מחוז מרכז

מתכנן מחוז המרכז
מתכנת המחוז

תאריך

מרחב תכנון מקומי "כפר סבא"

תכנית מתאר מס' כס' 1 / 22 / י

שינוי לתכנית מתאר מס' כס' 1 / 22

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

משרד הפנים
מחוז מרכז
2004-05-20
נתקבל
תיק מס':

1. הנפה:

פתח-תקווה.

2. המקום:

כפר סבא, רחוב ששת הימים 40

גוש: 6427

260

חלקה:

3. שטח התכנית:

0.691 דונם.

4. יוזם התכנית:

יוזם ניהול וביצוע - י.נ.ו.ב בניה ופיתוח בע"מ

רחוב ששת הימים כפר סבא, טלפון 7480887 - 09.

יוזם ניהול וביצוע - י.נ.ו.ב בניה ופיתוח בע"מ

רחוב ששת הימים כפר סבא, טלפון 7480887 - 09.

רומברג ינטה ת.ז. 009842584

רחוב הצבעוני 13 כפר סבא, טלפון 7440542 - 09.

שחר זמירה ת.ז. 0899996

משעול הרשף 5 כפר סבא, טלפון 7652959 - 09.

רום חגי ת.ז. 52156946

רחוב הצבעוני 13 כפר סבא, טלפון 7440542 - 09.

אדריכל יעקב גילת, רשיון מס' 28676.

הר שמואל 53 גבעת זאב, טלפון 6787437 - 02.

1: 2500, 1: 250

(א) תקנון בן 5 דפים.

(ב) תשריט בקני"מ 1: 250 הכולל נספח בינוי בקני"מ 1: 200

(ג) נספח תחבורה בקני"מ 1: 250.

המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7. תחולת התכנית: תכנית זאת תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול כהה. התשריט על כל

מסמכי התכנית המפורטים בסעיף 6 לעיל מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית

בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.

8. מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד משצ"פ לאזור מיוחד מגורים או מסחר + משרדים.

2. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מיוחד מגורים או מסחר + משרדים.

3. קביעת בינוי וקווי בניין.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1/22/04
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 2.6.04
יו"ר הועדה המחוזית

המתכנן:

5. קנה מידה

6. מסמכי התכנית

9. הוראת תכניות קיימות :

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה ותכנית כס/1/22 וזאת בנוסף להוראות תכנית זו.
 במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה ותכנית כס/1/22 / תהיינה הוראות תכנית כס/1/22/ י' עדיפות.

10. הוראות בניה אלטרנטיבה א' אזור מיוחד - מסחר+משרדים:

- א. **הבינוי:** מספר הקומות וקווי בנין כמצוין בטבלה ובנספח הבינוי.
 גובה קומת קרקע לא יעלה על גובה נטו של 6.5 מ'.
 גובה קומה שאינה קומת קרקע לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 2.80 מ' נטו. כל קומת מרתף נוספת תהיה בגובה של 2.5 מ' נטו.
- ב. **ארקדה:** בחזית קומת המסחר תהיה ארקדה ברוחב מינימלי של 4 מ' ברוטו. תחום הארקדה יהיה ע"פ המסומן בתשריט. תרשם זכות מעבר לציבור בתחום הארקדה.
- ג. **חומרי הגמר:** חומרי הגמר המותרים יהיו עפ"י אחת החלופות המפורטות או השילוב ביניהן:
1. אבן נסורה ושיש בגוונים בהירים.
 2. פסיפס מקרמיקה או זכוכית או אריחי קרמיקה.
 3. קירות מסך מאלומיניום וזכוכית.
 4. חומר אחר, שווה איכות אשר עמד בבדיקות מעבדה מוכרת ובאישור מוקדם של מהנדס העיר.
- ד. **שטחי שרות:** כשטחי שרות ישמשו מרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שרות, מחסנים הצמודים לשימושים עיקריים, חדרי מדרגות, מבואות, חלל כניסה ראשי. מעברים לא יובאו בחישוב כשטח עיקרי אם תהיה בהם זיקת הנאה לכלל הציבור ויאסר בהם שימוש מסחרי או אחסנה.
- שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע יהיו חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות ואחסנה צמודה עם קשר ישיר לשימושים עיקריים בבניין.
 בנוסף לשטחים אלה יתווספו שטחי חנייה, רמפות ומעברים לרכב.
 כל השטחים התת קרקעיים יהיו בנוסף לשטח המצויין בטבלת הזכויות.
- ה. **מסחר:** השטח המיועד למסחר לא יכלול מסחר הקשור למזון.
- ו. **חניה:** החנייה תהיה עילית ותת קרקעית. תותר קומת מרתף בכל שטח המגרש. המרתף ישרת את השימושים העיקריים במבנה שבמגרש ולא יהיה חטיבה עצמאית בתוך המבנה. לא ירשם בלשכת רישום מקרקעין כל רישום נפרד בגין המרתף. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחנייה בלבד. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה.
- כמות החניות תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התשמ"ג 1983) ועדכוניהם מעת לעת ו/או לפי התקנים שיהיו תקפים בעירית כפר סבא בעת מתן היתר הבנייה. מערך החנייה,

התנועה בשטח, כניסות ויציאות לחלקה, עמדות פריקה וטעינה יתוכננו בתאום מהנדס התחבורה בעירית כפר סבא.

במידה ובתחום המגרש לא ימצאו מספר מקומות חנייה כמפורט בתקן הקובע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג – 1983 או בתקן הקבוע בתכנית זו, הכל לפי הגבוה מביניהם (להלן "התקן"), מחוייב מבקש ההיתר להתקין את יתרת מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, מחוץ למגרש הבנייה במקומות שתורה לו על כך הועדה המקומית, או לחילופין ולשיקול דעתה של הועדה המקומית, להשתתף בהתקנתם של יתרת מקומות החניה בחניון ציבורי אשר יועד לצורך כך ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

עפ"י נספח התחבורה מצויים 19 מקומות חנייה בתחומי המגרש. ל - 24 מקומות חנייה ימצא פתרון כמפורט לעיל.

11. הוראות בנייה אלטרנטיבה ב' אזור מיוחד - מגורים:

- א. **הבינוי:** מספר הקומות, מספר יח"ד וקווי בניין כמצוין בטבלה ובנספח הבינוי. גודל ממוצע של יח"ד יהיה 85 מ"ר שטח עיקרי. דירות הגג ינצלו את חללי עליות הגג לפי תכנית כס/1/1/גג'. תותר הבלטת מרפסות עד 1 מ' מעבר לקווי הבנין בכל החזיתות.
- ב. **חומרי הגמר:** חומרי הגמר המותרים יהיו עפ"י אחת החלופות המפורטות או השילוב ביניהן:
 1. אבן נסורה ושיש בגוונים בהירים.
 2. פסיפס מקרמיקה או זכוכית או אריחי קרמיקה.
 3. חומר אחר, שווה איכות אשר עמד בבדיקות מעבדה מוכרת ובאישור מוקדם של מהנדס העיר.
- ג. **שטחי שרות:** כשטחי שרות יחשבו: ממ"דים, חדרי מדרגות, לובי כניסה, לובי קומתי, חדרי ספח טכניים קומתיים, חדר מעלית, מחסנים, חדרי אשפה, גז וכו' – ראה טבלת זכויות.
- קומת עמודים מפולשת, מרתף חנייה, מיסעות ורמפות נחשבים לשטחי שרות מחוץ למוזכר לעיל ובנוסף לשטח הרשום בטבלת הזכויות.
- ד. **חנייה:** החנייה תהיה תת קרקעית ועילית. תותר קומת מרתף חנייה בכל שטח המגרש. קווי הבנין לחנייה תת קרקעית יהיו אפס. תקן חנייה יהיה 1.5 מקומות חנייה לכל יח"ד.
- ה. **הנחיות לפיתוח:** שטח הגינון המינימלי יהיה 20% משטח המגרש.

- ו. הגדלת מס' יחידות הדיור ומספר הקומות מעבר למצויין בתכנית יהווה סטיה ניכרת.

12. הנחיות תכנוניות:

1. **אשפה** - ביתן אשפה יתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה. יש לקבוע את כלי הקיבול וגודל הביתן בתאום עם אגף התברואה בעירית כפר סבא.
2. **מתקני גז, דלק וחשמל** – מתקנים אלה ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח ולא יהיו גלויים לעין.

3. **שילוט** – השילוט במבנים יהיה ע"ג החזיתות ובאישור מדור השילוט. לא תותר הצבת שלטים על גג המבנה.
4. **פיתוח** - להיתר הבנייה תצורף תכנית פיתוח של החלקה ערוכה ע"י אדריכל נוף. עומק מילוי מינימלי באזורי הנטיעה המתוכננים יהיה 1 מ' לפחות.
5. **מערכת הניקוז** – מערכת הניקוז תבוצע עפ"י עקרונות בנייה משמרת מים ותדאג להחדיר את מי הנגר לאדמה.

13. טבלאות שטחים:

א. מצב קיים :

גוש	מגרש	יעוד	שטח חלקה במ"ר	שטח לבנייה ברוטו	מס' קומות	מס' יח"ד
6427	260 / 1	מגורים ג'	540	162+770	ע+4+ג	1+7
	260 / 2	שצ"פ	151			
	סה"כ		691			

ד. יצחק - ח. זונשיין
מקדים מוסמכים
כפר סבא, רח' ויצמן 31
7447940 - 09-7434016

ב. מצב מוצע אלטרנטיבה א' - מסחר+משרדים:

גוש	מגרש	שטח חלקה במ"ר	יעוד	שטח עיקרי	שטח שרות מעל פני הקרקע	שטח שרות מתחת לפני הקרקע	מס' קומות
6427	260	691	מסחר	250	570	420	ק+5
			משרדים	1322			

*תכסית הבנין במסגרת קווי הבנין.

ג. מצב מוצע אלטרנטיבה ב' - מגורים ג':

גוש	מגרש	יעוד	שטח חלקה במ"ר	שטח עיקרי	שטח שרות מעל פני הקרקע	שטח שרות מתחת לפני הקרקע	מס' קומות
6427	260	מגורים ג'	691	1530	465	573	ע+6

*תכסית הבנין במסגרת קווי הבנין.

14. אפשרות ההמרה ממשרדים ומסחר למגורים – יהיו לשיקול הועדה המקומית לעת מתן היתרי בניה והערכת שמאי.

15. כתב שיפוי : תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק תיכנון ובניה תשכ"ה – 1965 , במידה ותוגשנה ע"י מאן דהוא עקב אישורה של תכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י הבעלים ו/או יוזמי התכנית.

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

חתימות:

בעלי הקרקע

יוזם ניהול תביעות
למגזר בניה ופיתוח בע"מ

למי צארה, האסתר

היזם

יוזם ניהול תביעות
למגזר בניה ופיתוח בע"מ

המתכנן

יעקב גילת - אדריכל
הר שמואל 53, ג. זאב
רשיון 28676

גילת יעקב