

4015822

מחוז המרכז

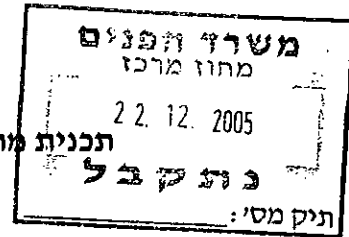
מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' כס' / 1 / 34 / ה'

שינוי לתכנית מתאר מס' כס' / 1 / 34

איחוד חלקות בהסכמת הבעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.



1. הנפה: פתח תקוה.

2. המקום: כפר סבא רח' הרב גולד 13
גוש: 6433 חלקות: 519, 263.

3. שטח התכנית: 0.644 דונם.

4. היוזם: נ. ליברמן השקעות
העליה השניה 43 (מרכז פרל) אזור טלי 03-5596065.

5. בעל הקרקע: מ.מ.י

6. המתכנן: ערן אדריכלים בע"מ (מ.ר 25326)
רח' טשרניחובסקי 24 כ"ס טלי 09-7422450.

7. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר עם הוראות מפורטות מס' כס' / 1 / 34 / ה'
איחוד חלקות בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
התשכ"ה - 1965.

8. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

א. 4X דפי תקנון

ב. 1X גליונות תשריט הכוללים:
תכנית קיימת ומוצעת ק.מ 1:250
תרשים סביבה 1:2500
תרשים התמצאות

ג. נספח בינוי מנחה בלבד.

ד. נספח חניה.

מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

9. חלות:

הוראות תכנית זו תחולנה על השטחים המותחמים בקו כחול כהה רציף
בתשריט מס' כס' / 1 / 34 / ה' (להלן: התשריט).
התשריט מהווה חלק מן התוכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.



10. הוראות תכנית

קודמות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מס' 1/1, כס' 1/1/1, א',
 כס' 1/1/1/ג, כס' 1/1/1/ב, כס' 1/1/1/ג, כס' 1/1/1/גז
 על תיקוניהן למעט הוראות שישונו במפורש בתכנית זו.

11. מטרת התכנית: א. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.

- ב. שינוי יעוד ממסחר ושפ"פ לאזור מגורים ג'.
- ג. קביעת זכויות בניה.
- ד. קביעת בינוי וקווי בנין.
- ה. קביעת מספר יח"ד: 10 יח"ד.
- ו. קביעת מספר קומות: ע + 5 קומות במקום 1 קומה.

12. הוראות הבניה:

לוח זכויות בניה – מצב קיים

מס' חלקה רשום	יעוד	שטח חלקה (מ"ר)	שטח מסחרי בקומות קרקע (מ"ר)	שטח למגורים (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בנין
263	מסחר + שפ"פ	520	150			1	עפ"י תשריט
519	מגורים ג'	144		190.08 (לפי 132%)			
סה"כ			150	190.08			

לוח זכויות בניה – מצב מוצע

מס' חלקה מוצע	יעוד	שטח חלקה (מ"ר)	שטח עיקרי למגורים (מ"ר)	שטח שרות מעל הקרקע (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בנין
10	מגורים	664	1000	210	10	ע + 5	עפ"י תשריט

הערות: א. קומת עמודים מפולשת, מבואה, ח. אשפה, ח. עגלות וח. גז בקומת כניסה, חניה

מקורה ייחשבו כשטחי שירות שאינם נכללים בטבלה.

ב. מספר הקומות עפ"י נספח הבינוי והטבלה.

ג. קו בנין צפוני לגינת דירת הגן יהיה 3 מ' מגבול המגרש.

ד. גימור המבנה יהיה מחומרים עמידים בתאום עם אדריכל העיר.

13. נספח בינוי: לתכנית מצורף נספח בינוי מנחה בלבד.
הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לנספח הבינוי מבלי שייפגעו אופי הבינוי, צפיפות הדיור וקווי הבנין.
14. חניה: החניה תהיה עפ"י תקן של 1.7 חניות לכל יח"ד.
עפ"י נספחי הבינוי והחניה.
15. תכנית פיתוח: לא יינתן היתר, אלא אם מהנדס העירייה אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול פתרון חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון פתרון הניקוז יבטיח חלחול בתחומי המגרש ככל הניתן.
16. מרפסות ללא גג:
אינן כלולות בשטחים העיקריים ובשטחי שירות, עפ"י כס' 1 / 1 על תיקוניה, תכנית כס' 1 / 1 / גז ותקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות בהיתרים התשנ"ב – 1992) קו בנין למרפסות עפ"י התשריט.
17. היטל השבחה: ייגבה עפ"י החוק.
18. שיפוי: היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית אם זו תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 במידה ויוגשו תביעות נגדה עקב אישורה של תכנית זו.
19. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

תאריך עדכון: 22.11.05

20. אישורים וחתימות:

היוזם: נ. ליברמן השקעות

רח' העליה השניה 43 (מרכז פרל)

אזור טלי 03-5596065

נ. ליברמן ובניו
יזמים בע"מ

בעלי הקרקע: מ.מ.י

ערן אדריכלים בע"מ
טשרניחובסקי 24, כפר-סבא
טל': 09-7422450, 7422472

ערן אדריכלים בע"מ (מ.ר. 25326)

רח' טשרניחובסקי 24 כ"ס

טלי 09-7422450

המתכנן:

ועדה מקומית: כ"ס

תאריך:

אין לנו התנגדות עליונית לפרויקט, בתנאי שיש להגיש
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
לממשל התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמו
הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה
כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק בזה כן אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם כלשהו או יעשה הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או תמיכה בקיום הסכם כאמור /ואין
ויתור על זכויות כלשהן /אין להסתכן ע"י מי שרכש מאתנו
על פני זכויות כלשהן /אין להסתכן ע"י מי שרכש מאתנו
העומדת לנו מזה הסכם כאמור יעפיי כל דין, שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
וחיוב הקפה ל-30 יחדשים מתאריך החתימה.
מנחה הקרקע: נ.מ.י
תאריך: 12/12/05