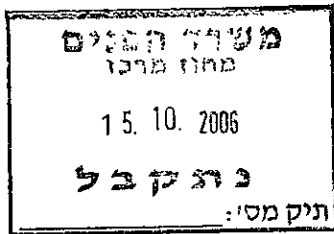


**מחוז המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי כפר-סבא**  
**תכנית מתאר כס/15/1/לה**  
**שינוי לתכנית מתאר כס/15/1, כס/15/1/טו**  
**ולתכנית המתאר כס/1/1**

תכנית באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. הנפה : פתח תקווה.

2. מקום : כפר-סבא  
 שכונת קפלן.  
 רחובות : רות, בת יפתח, נעמי.



גוש : 7593  
 חלקות : 98,96,31  
 חלקי חלקות : 97,90

3. שטח התכנית : 16.104 דונם.

4. קנה מידה : 1:500

5. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.

בעל הקרקע : עיריית כפר סבא ומינהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.

6. שם התכנית : תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מס' כס/15/1/לה.

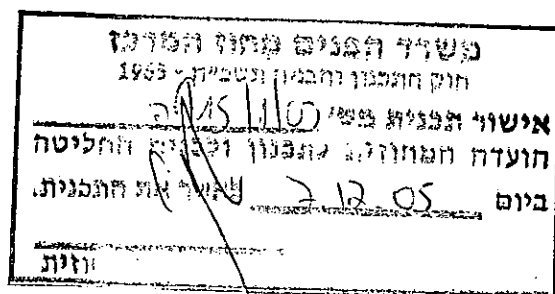
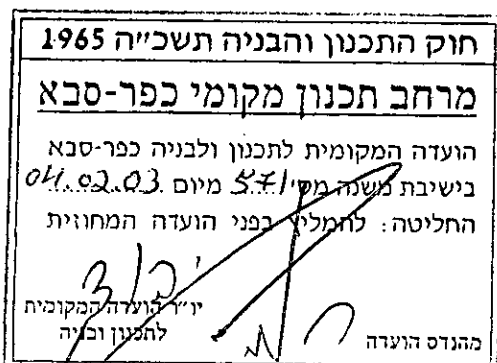
7. חלות : הוראות תוכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.  
 התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.

8. הוראות תכניות קיימות :

הוראות תכניות קיימות : הוראות תכנית המתאר כס/15/1, כס/15/1/טו, ותכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה יש להן תוקף מלא בשטח התכנית. במידה וקיימת סתירה בין התכניות הנ"ל לתכנית מס' כס/15/1/לה תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

9. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 3 עמודים.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:500.
- ג. טבלת איזון והקצאות - 3 עמודים.



10. מטרות התכנית: א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, בחלק משטח התכנית.  
 ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ב' (5 יח"ד) ולדרכים.  
 ג. שינוי יעוד מדרך (רח' נעמי) לשטח ציבורי פתוח ואזור מגורים ב'.  
 ד. קביעת הוראות לאזורים השונים.

11. רישום שטחים ציבוריים:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

12. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה עפ"י החוק

13. דרכים: התכנית כוללת התווית דרכים חדשות וביטול דרך קיימת. רוחב הדרכים וקווי הבנין לאורכם יהיו כמסומן בתשריט.

14. הוראות בניה - לוח אזורים וזכויות בניה:

בתחום התכנית מסומן אזור מגורים ב' בצבע כחול. סה"כ 6 מגרשים 9 יח"ד. עיצוב המבנים מחייב גגות רעפים בשיפועים של 40% - 50% תוך שילוב מערכת חימום מים סולרית. תחויב התאמה מירבית בין היחידות הצמודות בכל הנוגע למבנה הגגות, גבהים פיתוח החצרות וחמרי הגמר. קומת המרתף לא תחרוג ממתאר הקומה שמעליה.

לוח אזורים וזכויות בניה

גוש	מגרש	יעוד	שטחים עיקרים	שטחי שרות	תכסית	מס יח"ד	מס' קומות	גובה מירבי	מרווחים		
									חזית	צד	עורף
7593	א / 31	מגורים ב	60% לא יותר מ- 200 מ"ר ליח"ד. 180 מ"ר בשתי קומות 20 מ"ר בעלית גג	ממ"ד עפ"י תקנות הג"א חניה מקורה 15 מ"ר ליח"ד	35%	4	מרתף + 2 + עגג	8.5 מ'	5 מ' או על פי התשריט	3 מ'	8 מ' או על פי התשריט
	-97/1 97/5	מגורים ב				5 יח"ד אחת בכל מגרש					
	2001	דרך	-	-							
	-2100 2104	שטח ציבורי פתוח	מתקנים טכניים על פי כס/1/1/שצ/1								

\* קומת המרתף תהיה בקונטור הקומה שמעליה עפ"י תכנית כס/1/1/מ/ג.

15. חניה: החניה למגורים תהיה בשטח המגרשים עצמם. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ובכל מקרה לא פחות מ- 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור. החניות תתוכננה במקביל ולא בטור – לתיאום עם מהנדס הועדה לעת מתן היתרי בניה. תותר נגישות לחניה למגרש 31 א' דרך השצ"פ כמסומן בתשריט.
16. שטח ציבורי פתוח: צבע האזור לשטחים ציבוריים – ירוק. השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגינון, שבילים, מעברים להולכי רגל, ופינות משחק. במגרש מס' 2100 לא יותר בינוי וחניות. במגרשים 2101 – 2104 תותר חנייה מגוננת - עץ אחד לכל שתי חניות.
17. תכנית פיתוח עריכתה, ביצועה והחזקתה: א. הפיתוח של מגרשי המגורים, הדרכים, השטחים והציבוריים הפתוחים יתוכנן ע"י אדריכל נוף באישור אדריכל ומהנדס הרשות. ב. תכניות הפיתוח תכלולנה פרוט הדרכים, החניות, המדרכות וכן גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, שילוט וריהוט רחוב, נטיעות גינון וקוי השקייה. ג. תחזוקת הפיתוח של הדרכים והשטחים הפתוחים תהיה ע"י הועדה המקומית ועל חשבונה וזאת לאחר מתן תעודת גמר למבצעי התכנית המעידה על גמר וטיב הביצוע. ד. פיתוח שטח התכנית יאפשר החדרת מי נגר עילי ע"י שטחים אוגרי מים, ו/או בורות סופגים תקינים.
18. ביוב: א. לא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. ב. יובטחו חיבור וקליטה למערכת הולכה מרכזית ומתקן טיפול אזורי. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ההולכה ובמתקנים לטיפול בשפכים. ד. טופס 4 ותעודת גמר למבנה ינתנו ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב כמפורט למעלה. ה. היתרי בניה לעבודות תשתית הביוב יוצאו בכפוף לאישור משרד הבריאות.
19. מימוש התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים.
20. חתימות: