

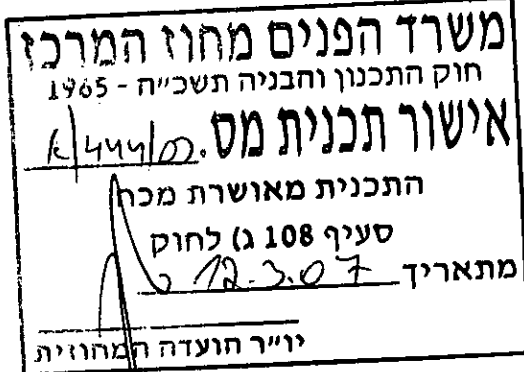
משרד הפנים
מחוז מרכז

- 6. 05. 2007

ב ר ת ק ב ל

תיק מס':

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
תכנית מתאר כס/444/א
שינוי לתכנית מתאר כס/1/1 על תיקוניה
ולתכנית מתאר כס/444/א



1. מחוז: מרכז.

2. הנפה: פתח תקווה.

3. מקום: כפר-סבא.

גוש: 7534

חלקות:

חלקי חלקות:

54, 50, 43, 42, 41, 36, 35, 30

גוש: 7601

חלקי חלקות:

37, 1

גוש: 7535

חלקי חלקות:

29, 2

4. שטח התכנית: 151.424 דונם.

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

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל (חכירה ע"י שונים).

עורך התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.

6. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' כס/444/א, המהווה שינוי לתכנית המתאר
כס/1/1 ולתכנית כס/444/א.

7. חלות:

הוראות תוכנית זו תחולנה על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט
ולתכנית.

8. הוראות תכניות
קיימות:

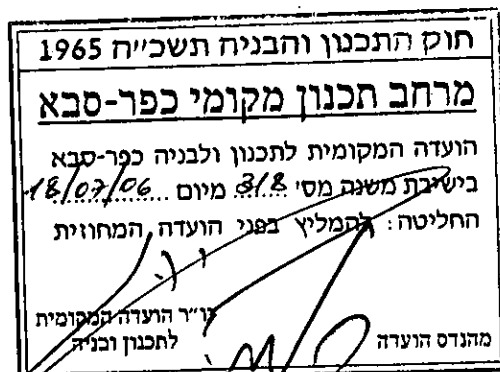
הוראות תכניות כס/1/1 על תיקוניה וכס/444/א, יש להן תוקף מלא בשטח התכנית,
במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לתכנית הנ"ל, תהיינה הוראות תכנית זו
עדיפות.

9. מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 3 דפים – הכולל נספח פרוגרמה מנחה.
ב. תשריט בק.מ. 1:2500, 1:1250, הכולל בינוי סכמטי במצב המוצע.
בכל מקרה של סתירה יגבר התקנון על התשריט והתשריט על הנספחים. מסמכי
התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

10. מטרות התכנית:

א. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבני ציבור.
ב. קביעת הנחיות למתן היתרי בניה לפי סעיף 145 (ז) לחוק התכנון והבניה.



11. תכליות ושימושים:

הקבורה תבוצע בהתאם להנחיות לתכנית כס/444. באזור המיועד לבית העלמין מותר יהיה לבצע קבורה וכן לפתח תשתית לקברים, ושבילים פנימיים, ואו בתי קבורה ואו מבנים המשמשים את שירותי הקבורה כגון: חדרי קירור וטהרה, אולם לוויית, אולם הספדים, מחסנים, מבני התכנסות, בית כנסת, מרכז מידע והנצחה, חנויות, שירותים ציבוריים, חדרי צוות ומשרדים המשמשים את בית העלמין, וכן כל שימוש נוסף הקשור במישרין לתפקוד בית העלמין. לא תותר הקמת תחנת תדלוק מסוג א' ב' או ג', כמשמעותן בתמ"א 18, הדבר יהווה סטייה ניכרת.

12. תכנית בינוי:

א. תכנית הבינוי כלולה בתשריט (במצב מוצע).
הוועדה המקומית רשאית להכניס שינויים בבינוי וזאת בתנאי שלא ישתנו אופי ומגמת התכנון.
ב. תכנית הבינוי קובעת את מתחמי הקבורה השונים, אזורי החניה, ואזור המנהלה והשרות לבית העלמין.
אזור המנהלה יכלול את התכליות והשימושים כנקבע בסעיף "תכליות ושימושים" וכן חניה, טיפול ותדלוק (שלא לשירות הזולת).
בתחום מתחמי הקבורה ניתן יהיה להקים בנוסף מרכזי התכנסות, שירותים, מרכזי מידע, אחסון ותפעול.

13. הוראות בינוי:

א. מיקום הפונקציות העיקריות יהיה בהתאם לנספח הבינוי, דהיינו בכניסה לבית העלמין. את מיקומם של חלק משטחי השירותים והאחסון ניתן יהיה לקבוע במיקום שונה בבית העלמין עפ"י שיקולי תפעול.
ב. חומרי גמר קשיחים באישור מהנדס העיר.
ג. שטחי המשרדים ופונקציות אחרות, שאינן מחויבות להיות בקומת הקרקע, יבנו כקומה נוספת למבנה.

14. תנאים למתן היתר:

למרות האמור בתכנית כס/444 תותר הקמת מבנים בשטח שלא יעלה על 10% משטחי הבניה המוצעים, כמפורט בטבלת הזכויות, לביצוע מידי. היתרי בניה ליתרת זכויות הבניה – כפוף לתנאים המצוינים בתכנית כס/444 ולחוו"ד לשכת הבריאות נפת פתח-תקווה.

15. טבלת זכויות:

שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	גובה	ק.ב.	
			לדרכים פנימיות	לדרך 5504
1100	400	1 + ק	5	40
300	150	1 + ק		
70	30	1 + ק		
200	50	1 + ק		
330	70	1 + ק		
2000	700			

16. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 50 שנה.

17. נספח מנחה: פרוגרמה לבית עלמין (שטחים עיקריים):

שטח במ"ר	פונקציה
100	בית קירור וטהרה
100	בית לוויות
300	אולם הספדים
400	שטח התכנסות מקורה ל- 400 איש
100	בית כנסת ל- 100 איש
100	מרכז מידע והנצחה
70	חנויות: פרחים, קיוסק, חבי מצבות, חבי קבורה
300	משרדים
100	שירותים ציבוריים, מבנה ראשי ועד שלושה מבנים מפוזרים
100	מחסנים
330	רזרבה כ- 20% לני"ל
2000	סה"כ