

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

שינוי תכנית מתאר כס/22/5/ג'

שינוי לתכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' כס/22/5/ג'

שינוי לתכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' כס/1/1

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז

29.07.2007

**כתקבל**

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז  
נפה: פתח תקוה  
מקום: כפר סבא  
גוש: 6426  
חלקה: 567  
חלקי חלקות: 10, 569, 570, 571  
רחובות: ששת הימים פינת רחוב גורדון ופינת רחוב גאוקליק מס':  
מס' בתים: רח' גורדון 15, 17, 19 רח' גאולה 16, 18  
רח' ששת הימים 14, 16

2. שטח התכנית: 5.324 דונם.

3. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.

4. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

5. עורך התכנית: יעקב גיל - גיל אדריכלים, רח' מתתיהו 12 ת"א. מספר רשיון 4063. טל: 03-6022293 נייד: 0544606464 פקס: 03-6055243

6. שם התכנית: תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' כס/22/5/ג'.

7. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זאת תחולנה הוראות תכניות מתאר כס/22/5, ו-כס/1/1 על תיקוניהן. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות הנ"ל, יקבעו הוראות תכנית זו.

8. מסמכי התכנית: א. תקנון התכנית המכיל 5 עמודים, להלן: התקנון.  
ב. התשריט המצורף לתכנית זו וערוך בקני"מ 1:250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתשריט ולתכנית. להלן: התשריט.  
ג. נספח בינוי, הערוך בקני"מ 1:250, המהווה מסמך מנחה לעניין הבינוי ומחייב לענין גובה המבנים, העמדתם ומספר יחידות הדיור כמפורט בס' 11 א'. להלן: נספח הבינוי.  
ד. נספח תנועה, הערוך בקני"מ 1:500, המהווה מסמך מנחה בהתאם לעקרונות התנועה והחניה כמפורט בס' 15, 16. להלן: נספח התנועה.  
ה. נספח הוראות ניקוז בכל תחום התכנית להלן: נספח ניקוז (דף 1)

9. גבולות ותחולת התכנית: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

10. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות את תכנית מתאר מקומית כס/22/5 במסגרת פרויקט להתחדשות עירונית. השגת מטרה זו תבוצע באמצעים הבאים:

- א. הרחבת הרחובות גאולה וגורדון לרוחב 15 מ'.  
ב. קביעת איחוד וחלוקה של חלקות ללא הסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.  
שינוי אזור מגורים ב' מיוחד לאזור מגורים מיוחד לבנית 120 יח"ד. קביעת בינוי.  
קביעת הוראות בנייה.  
קביעת זכות מעבר.  
קביעת שטח ציבורי.  
זיקת מעבר לציבור.

**חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965**

**מרחב תכנון מקומי כפר-סבא**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא  
בישיבת משנה מס' 599 מיום 04.10.07  
החליטה: לתמוך בפני הועדה המחוזית

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

מהנדס הועדה

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

תכנית מס' 599/07  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 07.10.07 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד  
החלטת הועדה המחוזית /  
2.8.07  
לאשר  
מס' מיום 04.10.07  
משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
מס' 599/07  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 07.10.07 לאשר את התכנית.

אזור מגורים מיוחד - האזור המסומן בתשריט בצבע כתום מותחם אדום.

א. בתשריט ובנספח הבינוי מסומן בינוי המחייב בכל הנוגע לגובה הבנינים, העמדתם ומספר יחידות הדיור, והמהווה מסמך מנחה לענין המרווחים ביניהם, קוי בנין, מיקום שטחי חניה, שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח. לגבי נושאים אלה ניתן להכניס שינויים וזאת בתנאי שלא ישונו אופי ומגמות התכנון.

ב. כל התשתיות במתחם יהיו תת-קרקעיות כולל חדרי שנאים.

ג. הגמר לכל חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים וקשיחים כגון: אבן, גרנוליט, קרמיקה, גלזורה גלס, ציפויים אקריליים וכד'.

ד. בתחום השטחים הפתוחים מעל החניה התת-קרקעית תובטח שכבת אדמה בעובי 1 מ' בבתי הגידול לעצים בוגרים.

ה. יוצג פתרון נאות למסתורי כביסה ומתקני מיזוג-אוויר, כחלק מתכנית הבניה.

ו. מערכות סולריות ישולבו במבנה הגג.

ז. שטחי שירות - בשטחי השירות יכללו: ממ"דים בשטח של 8 מ"ר, חדרי מדרגות, מבואות, הול כניסה, חדרי ספח וחדרים טכניים, מחסנים דירתיים, חניות תת-קרקעיות וכד'.

ח. לדירות בקומת הקרקע תוצמד גינה. מפלס ה- 0.0 של הדירות הנ"ל יהיה עד + 0.5 מ' מעל המפלסים הגבוהים של הדרכים הסמוכות למגרשי הדירות הנ"ל.

ט. ניתן יהיה לחבר את שני המבנים שברח' ששת הימים החל מהקומה השלישית בחיבור קשיח כגון - חדרים, מרפסות, פרגולות.

י. מרפסות לא מקורות אינן כלולות בשטחים העיקריים - ניתן יהיה להבליט מרפסות לא מקורות מעבר לקו בנין קדמי עד 2.4 מ' מגבול החלקה.

יא. כמות יחידות הדיור וגובה המבנים ממצים את יכולת התכנית להעניק איכות חיים ורווחה בכל הקשור לתנועה, חניה ושטחים ציבוריים. תוספת במספר יחידות הדיור ו/או תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת עפ"י ס' 2 (19) לתקנות התכנון והבניה - סטיה ניכרת מתכנית תשס"ב - 2002.

יב. לוח שטחים וזכויות.

1. מצב קיים

גוש 6426 חלקה 567

מס' תת חלקה	שטח תת חלקה (דונם)	יעוד	מספר דירות	מספר קומות	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	חניה תת-קרקעית
1	2.615	מגורים ב'	24	2	1236	90	-
2	0.587	ש.צ.פ	-	-	-	-	-
3	1.552	מגורים ב'	16	2	824	60	-
4	0.240	דרך קימת	-	-	-	-	-
5	0.330	דרך קימת	-	-	-	-	-
סה"כ	5.324				2060	150	

קוי בנין	חניה תת-קרקעית (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מספר קומות	מספר דירות	יעוד	שטח חלקה (דונם)		
								קדמי	צד
4	4	4720	2365	לפי תשריט	86	מגורים מיוחד	2.361		101
4	4	2400	935	לפי תשריט	34	מגורים מיוחד	1.203		102
		830	-	-	-	ש.פ.פ.	0.415		103
		220	-	-	-	ש.פ.פ.	0.114		104
		-	200	-	1 מרתף	ש.צ.פ. מקלט ציבורי	0.384		105
		-	-	-	-	דרך מוצעת	0.204		106
		-	-	-	-	דרך מוצעת	0.073		107
		-	-	-	-	דרך קימת	0.240		108
		-	-	-	-	דרך קימת	0.330		109
		8170	3500	13440	120		5.324		סה"כ

12. שטח פרטי פתוח: האזור המסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה. א. חלקה 103. אזור זה יהיה ללא בניה פרט לחניון תת-קרקעי ומיועד לגינון ורחבת כיבוי אש. הש.פ.פ. לא יגודר. בלשכת רישום המקרקעין תירשם בו זיקת הנאה למעבר חפשי לציבור לצמיתות. פיתוחו יבוצע כהמשך טבעי של פיתוח הש.צ.פ. מבחינת מפלסים, חמרי גמר, חיפוי וגינון.
- ב. חלקה 104. אזור זה יהיה ללא בניה פרט לחניון תת-קרקעי ומיועד לשביל הולכי רגל, המחבר בין רח' ששת הימים לשביל שמצפון לתכנית. הש.פ.פ. לא יגודר. בלשכת רישום המקרקעין תירשם בו זיקת הנאה למעבר חפשי לציבור לצמיתות.
13. שטח ציבורי פתוח: האזור המסומן בתשריט בצבע ירוק. יותרו גינון וגן שעשועים ובנית מקלט ציבורי תת קרקעי עם קומת כניסה עילית.
14. אנטנות טלוויזיה: על כל מבנה תבוצע אנטנת טלוויזיה אחת וצלחת קליטה אחת. אין להתקין אנטנות או מוקד שידור לתקשורת סלולארית. המבנים יחוברו לרשת הכבלים.
15. זכות מעבר במגרשים: א. זכות המעבר לרכב במרתפי החניה שמתחת למגרשי המגורים והש.פ.פ. תהיה משותפת לכל הדיירים. מס' 101, 102, 104  
 ב. זכות המעבר הנ"ל תהיה ללא תשלום, בלתי מופרעת ולא תוגבל.  
 ג. זכות המעבר האמורה לעיל תירשם בלשכת רישום המקרקעין בדרך זיקת הנאה.
16. חניה: החניה למגורים תבוצע בשטח המגרשים עצמם והש.פ.פ. לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר, ולא פחות מ-1.7 חניות לכל יחיד. מקומות החניה של דיירי המתחם יהיו כולם בחניון תת-קרקעי דו-קומתי מתחת לשטח המגרשים הנ"ל והש.פ.פ. חניה עילית תתאפשר רק עבור אורחים. תכנון החניה בגבול רחובות ששת הימים וגורדון יתחשב במיקום עצי הפיקוס ויצור תיחום לשורשי העצים בהנחיות מחלקת גנים ונוף של עיריית כפר סבא על חשבון חלק ממרתף החניה שבתחומי המגרש הפרטי.

העצים שבתוך תחום המגרש יועתקו ע"ח היזם לאתר שיקבע ע"י עיריית כפר סבא.  
לא תאושרנה רחבות כיבוי אש ברחוב על חשבון חניות ציבוריות או ש.צ.פ.

17. הפקעות: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית כפר-סבא בהתאם לסעיף 125 לחוק.

18. תכניות פיתוח: תכנית פיתוח שתכלול את כל שטח התכנית תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, ניקוזים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים וככרות, שטח מגונן ונטיעות וכו' יפורטו כל חומרי הגמר.  
יש לשמור ככל הניתן על העצים הקיימים בתחום הדרך ולאפשר קיומם בתחום המדרכה של רח' גורדון.  
19. ניקוז: יוכן נספח ניקוז באישור המשרד לאיכות הסביבה. תכנון פיתוח השטח יבוסס על ההנחיות המפורטות המופיעות בנספח הניקוז הנ"ל.

20. הריסת בניינים: א. לא יינתן היתר להריסתם של בניינים אלא אם יובטח שלומם של העוברים ושבים וכלל הציבור, וכן אם יובטח סילוקם של חומרי ההריסה למקומות אשר מהנדס הועדה ומשרד הבריאות אישרו את איתורם ואופן אחזקתם.  
ב. לא תותר הריסת המקלט הציבורי הקיים טרם השלמתו והפעלתו של המקלט הציבורי החדש.


21. תנאים להיתרי בניה: א. תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית יהיה הגשת טבלאות איזון, במידה ולא יחתמו כל החוכרים/הבעלים על הסכמתם לפינוי.  
ב. תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית – הכנת נספח ניקוז באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.  
ג. תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיות נספח הניקוז.  
ד. תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור אדריכל העיריה לתכנית הפיתוח.

22. עתיקות: הוצאת היתרי הבניה בתחום התכנית תהיה בכפוף לחוק העתיקות.

23. תנאי לאיכלוס: פיתוח הגינון יהיה תנאי לאיכלוס יחידות הדיור של הבנין הראשון במתחם.

24. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

25. מועדים ושלבי ביצוע: זמן ביצוע משוער – עד 6 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו. איכלוס הדירות יהיה בתנאי הסדרת החניות עפ"י התכנית. אם לא יוחל במימוש התכנית בתוך 5 שנים מיום אישורה – התכנית תהיה בטלה ומבוטלת והזכויות יחזרו להיות כפי שהיו קודם לאישורה.

 גיל אדריכלים  
יעקב גיל אדרי  
רח' מתיתיהו 12 ת"א  
טל: 03-6022293

עורך התכנית : יעקב גיל - גיל אדריכלים

יוזמי התכנית

ועדות התכנון

תאריך