

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי כפר - סבא

תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' כס/23/1
שינוי לתוכנית מתאר כס/ 1 / 23
ולתכנית מתאר כס/ 1/1 על תיקוניה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
בישיבת מליאה מס' 298 מיום 12.11.08
החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית
יו"ר הועדה המחוזית
לחכנון ולבניה

1. מחוז:

2. נפה:

3. המקום:

רחובות:

המרכז.

פתח-תקווה.

כפר-סבא, שכונות עליה ושבי

טשרניחובסקי, מנחם בגין, בן-יהודה, קפלנסקי, דמו, יונתן,

שיפר, שילר, פרוג, קורציק, ברדיצ'ב, צייטלין, גולדשטיין,

לופבן, האחדות, טהון, גבעולים, שבזי, שב"ד, כנפי-נשרים,

מרבד הקסמים, בלבן, רינגבלום, ישראל ישעיהו, בורוכוב,

נבזק וניתן להפקיד / לאשר

הארי הקדוש

גוש : 7620

חלקות : 171-131, 231-212, 241-233, 246-243, 249-252,

253, 255-259, 271-268, 313-289, 328-319, 331-

333, 336, 355

גוש : 7621

חלקות : 173-143, 194-175, 210-200, 286-212, 289-290,

298-293, 311-301, 393-389, 406-404, 408

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 -

אישור תכנית מס' 23/1

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 23/1

הוראות תכנית זו תחולנה על כל החלקות הרשומות

בסעיף 3.

523 דונם.

1) הוראות התכנית (להלן "התקנון") - 5 דפי הוראות.

2) תשריט בק.מ. 2500:1.

3) נספח תנועה מנחה בקני"מ 1250:1.

4. בעל הקרקע:

היוזם:

המתכנן:

5. שם התוכנית:

6. חלות:

7. שטח התכנית:

8. מסמכי התוכנית:

9. הוראות תכניות קיימות:

הוראות תכנית המתאר כס/ 23/1 ותכנית המתאר כס/ 1/1 על תיקוניה יש

להן תוקף מלא בשטח התכנית. במידה וקיימת סתירה בין התכניות הנ"ל

על תיקוניהן ותכנית כס/23/1 ח', תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

משרד הפנים
מחוז מרכז

17.05.2007

כתקבל

תיק מס':

10. מטרת התכנית:

- א. תוספת 427 יח"ד באזור מגורים ב' באמצעות ציפוף הבינוי.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה לאזורים הנ"ל.
- ג. לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי ס' 145 ז' לחוק התכנון והבנייה.

11. הוראות בניה:

- א. 1. בכל חלקה מהחלקות הרשומות בסעיף 3 ששטחן לאחר הפקעה עולה על 900 מ"ר נטו, ניתן יהיה לבנות 4 יחידות דיור בחלקה. הבינוי יוכל להתבצע באחת משתי אלטרנטיבות.
(א) 2 יחידות דיור צמודות קרקע חד קומתיות ומעליהן 2 יחידות דו-קומתיות:
(ב) 4 יחידות דיור צמודות קרקע – שתיים לפניו ושתיים מאחור.
2. לאלטרנטיבה א': יחידות הדיור התחתונות תהיינה בשטח עיקרי מכסימלי של 175 מ"ר.
יחידות הדיור העליונות תהיינה בשטח עיקרי מכסימלי של 175 מ"ר ליחידת דיור ולא יותר מ- 100 מ"ר בקומה. ניתן להוסיף עלית גג בשטח של עד 25 מ"ר. שיא גובה המבנה לא יעלה על 11.5 מ'.
3. לאלטרנטיבה ב': תכסית הקרקע המירבית ליחידות צמודות הקרקע תהיה 35%. לכל יחידת דיור שטח עיקרי מכסימלי של 175 מ"ר בשני מפלסים ו- 25 מ"ר עלית גג.
שיא גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ'.
- ב. 1. בכל חלקה מהחלקות הרשומות בסעיף 3 ששטחן לאחר הפקעה עד 900 מ"ר נטו, ניתן יהיה לבנות 4 יחידות דיור בחלקה עפ"י המגבלות הבאות:
ניתן להקים את יחידות הדיור במתכונת הבינוי המתוארת בסעיף 11.א.1 או להוסיף את היחידות כיחידות דיור עורפיות קטנות.
2. תכסית הקרקע המירבית תהיה 35%.
3. שטח כל יחידת דיור קדמית או תחתונה לא יעלה על 175 מ"ר שטח עיקרי בשני מפלסים בתוספת 25 מ"ר עלית גג.
שטח כל יחידת דיור עורפית או עליונה לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי בשני מפלסים.
4. גובה המבנים באלטרנטיבות השונות כמפורט בסעיף א.
- ג. 1. החניה תבוצע בשטח המגרשים בהתאם להוראות הועדה המקומית ועפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת מתן ההיתר.
קרוי החניות יהיה קרוי עליון בלבד ויהווה חלק ממערך הפיתוח הגנני בחלקה.

החניות יכולות להיות בקו בניין קדמי - אפס, למעט בחלקות 159 - 170 בהן לא תותר חניות בקו בנין 8 מ' מקצה רצועת דרך 554 (רח' טשרניחובסקי). כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת, התשס"ב-2002) חניות בקו בניין צדדי אפס תאושרנה רק בהסכמת בעלי החלקות הגובלות.

2. תותר הקמת מחסני גינה עפ"י דגם אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- המחסנים מיועדים להחסנת ציוד לגינון ושטחם לא יעלה על 3 מ"ר בגובה מכסימלי של 1.8 מ'. מיקום המחסנים יהיה בשולי החצר האחוריים בצמוד לגבול החלקה וללא כל קשר לחלוקות המשנה בחלקה.
- מחסנים בנויים ומבני עזר אחרים יהיו חלק אינטגרלי מגוף הבניין, במסגרת קוי הבניין ושטחם יכלל במניין השטחים העיקריים.
3. ינתן היתר לגגות רעפי חרס בשיפועים של 40% - 50%. במסגרת הגגות, ישולב פתרון למערכת סולרית גם עבור יחידות הדיור צמודות הקרקע.
- תנתן זכות מעבר לטיפול, תיקון והחלפה של המערכת לאותן יחידות דיור.

12. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. חלוקה מוסכמת של החצרות, המבטיחה גישות וחניות פרטיות לכל יחידות הדיור.
- ב. תנאי להיתר בנייה לשטח שמעל 12 מ"ר בכל מגרש, במגרשים בהם חרגה הבנייה מחוץ לגבולות המגרש, יהיה בניית גדר חדשה בגבול והריסת המבנים והגדרות מעבר לה.
- ג. יש לשמור על מעבר רציף ברוחב של 1.5 מ' לפחות לאורך המדרכה, זאת ע"י איסור בינוי ו/או נטיעות חדשים בתחומי המדרכות.
- ד. מיגון אקוסטי בחלקות 159-170, במידה ויידרש, יהיה באחריות מבקש ההיתר ועל חשבונו.

13. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 30 שנה.

14. היטל השבחה:

ישולם כחוק.

15. סעיף עתיקות:

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

16. א. טבלת זכויות לחלקות ששטחן נטו מעל 900 מ"ר

מס' יחיד	מס' קומות	קוי בניין				תכסית	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח ח' במ"ר כבסיס להקצאת יח"ד	אזור	
		חניה	קדמי	צדדי	אחורי						
3	ק + 1	0	3.5	3.5	8	25%	ממ"ד לפי תקן הג"א חניה – 15 מ"ר	175 מ"ר ע.ג. 25 מ"ר לכל יח"ד	900	מגורים ב'	מצב קיים
4	ק + 1 או ק + 2 11.5/8.5 מ' גובה מקס' לפי הבינוי	0	3.5	3	3.5 / 8.0 *	35%	ממ"ד לפי תקן הג"א חניה 15 מ"ר	175 מ"ר ע.ג. 25 מ"ר לכל יח"ד	900 מ- ומעלה	מגורים ב'	מצב מוצע

ב. טבלת זכויות בניה לחלקות ששטחן עד 900 מ"ר לחלקה

מס' יחיד	מס' קומות	קוי בניין				תכסית	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח ח' במ"ר כבסיס להקצאת יח"ד	אזור	
		חניה	קדמי	צדדי	אחורי						
2	ק + 1	0	3.5	3.5	8	25%	ממ"ד לפי תקן הג"א חניה מקורה 15 מ"ר	175 מ"ר ו- 25 מ"ר ע.ג. לכל יח"ד	600	מגורים ב'	מצב קיים
4	ק + 1 - 8.5 מ' או ק + 2 - 11.5 מ' גובה מקס' לפי הבינוי	0	3.5	3	3.5 / 8.0 *	35%	ממ"ד לפי תקן הג"א חניה מקורה 15 מ"ר	175 מ"ר ו- 25 מ"ר ע.ג. ל- 2 יח"ד. 100 מ"ר ו- 25 מ"ר ע.ג. ל- 2 יח"ד נוספות	עד 900	מגורים ב'	מצב מוצע

הערות לטבלאות:

ר' בעמוד 5

תותר בניית מרתפים עפ"י תכ" כס/1/1/מ.ג.

תותר הקמת מחסן גינה בשטח של עד 3 מ"ר – ר' ס' 11 ג' 6.

קווי הבניין האחוריים בחלקות 159-170 יהיו בהתאם לאמור בטבלה, וכל סטיה מהם תהווה סטייה ניכרת עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת התשס"ב - 2002).

* בחלקות 160-170, הפונות לרחוב טשרניחובסקי ק.ב. אחורי יהיה 8.0 מ'.
בחלקה 159 ק.ב. אחורי יהיה 8.0 מ' משפת הדרך, במקביל לרח' טשרניחובסקי, או 3.5 מ' מגבול המגרש – עפ"י המגביל מביניהם.

** לא חל על חלקות 159-170. החניה תהיה עפ"י סעיף 11 ג' 1.

17. חתימות: