

4017133

18.2.08



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
תכנית מתאר מפורטת מס' כס/28/3/ה'
שינוי לתכנית מתאר מס' כס/28/3/ד'

1. הנפה:
2. המקום:

פתח תקוה.
כפר סבא.
רח' הכרמל 46,48,50.
גוש 6438.

3. שטח התכנית:
4. יוזם התכנית:

חלקות 112,113,114.
2.100 דונם.
עזבון המנוחה נחמה כהן ז"ל ת.ז. 00321677 באמצעות יורשיה:
דינה גולדברג ת.ז. 003216785
יהושע כהן ת.ז. 003216793

בעל הקרקע:

באמצעות מיופה כוחם עו"ד ש. בלום מרח' מאנה 10 ת"א
מ. 61168 טל: 03-6916348
עזבון המנוחה נחמה כהן ז"ל ת.ז. 00321677 באמצעות יורשיה:
דינה גולדברג ת.ז. 003216785
יהושע כהן ת.ז. 003216793

המתכנן:

באמצעות מיופה כוחם עו"ד ש. בלום מרח' מאנה 10 ת"א
מ. 61168 טל: 03-6916348
שלומי מינצר – אדריכל
רח' כרכום 36 הוד השרון
טל: 052-505956 מ.ר. 116896

5. שם התכנית:
6. חלות:

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מפורטת מס' כס/28/3/ה'.
הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט. התשריט מהווה חלק מן התכנית בכל העניינים הנוגעים
לתשריט ולתכנית.

7. הוראות תכנית קיימת:

הוראות התכנית כס/3, כס/28/3/א', כס/1/1 על תיקוניה יש להן
תוקף מלא בשטח התכנית. במידה וקיימת סתירה בין התכנית
לתכניות הנ"ל תהיינה הוראות התכנית כס/28/3/ה' עדיפות.

8. מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 3 דפים.

ב. תשריט בק.מ. 1:250.

ג. נספח בינוי וחניה מנחה בק.מ. 1:250.

9. מטרות התכנית:

שינוי ללוח השטחים בתכנית כס/28/3/ד' בכל הנוגע ל:

א. קביעת זכויות בניה וקווי בניין – ק+3+גג קומות.

ב. קביעת זכויות בניה ומספר יח"ד – סה"כ 30 יח"ד.

החלטת הועדה המחוזית / מסנה ביום 18.11.07
2.7.08
התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' כס/28/3/ה'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.11.07
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
בישיבת משנה מס' 602 מיום 08.03.05
החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
מהנדס הועדה

10. הוראות התכנית :

- א. גובה המבנים וקוי הבניין עפ"י המסומן בתשריט ובטבלה.
ב. טבלת זכויות בניה מצב קיים :

מס' חלקה רשום	שטח חלקה רשום	שטח בניה במר'	מס' קומות	מס' יח"ד
112	629	830	4	6
113	735	970	4 + ג'	7
114	736	945	4 + ג'	7
סה"כ	2100	2745		20

ג. טבלת זכויות בניה מצב מוצע :

מס' חלקה רשום	שטח חלקה רשום	שטח בניה		מס' קומות	מס' יח"ד
		עיקרי	שרות		
112	629	964	1030	ק+3+ג'	10
113	735	964	1030	ק+3+ג'	10
114	736	964	1030	ק+3+ג'	10
סה"כ	2100	2892	3090		30

הערות :

- קומת הקרקע תבוצע כדירות גן מוגבהות עפ"י תכנית כס/1/1/דג.
- מתחת לקומת הקרקע תהיה קומת מסד לחניות ושטחי שרות אחרים.
- שטחי הגינון יהיו כ-20% משטח החלקות במסגרת דירות הגן ושטחים משותפים.
- תוספת יח"ד ו/או הגדלת מספר הקומות ו/או הקטנת קווי הבניין ביחס למסומן בתשריט יהיו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- גובה המבנה המכסימלי יהיה 20 מ' מעל מפלס הכניסה ויכלול את עליות הגג והמתקנים הטכניים.
- חניה : החניה למגורים תבוצע בשטחי החלקות עצמן. לא ינתן היתר בניה אלא אם יהיו מקומות חניה במספר מספיק לדעת הועדה המקומית ולא פחות מ- 1.7 מקומות חניה לכל יח"ד.
- תיתן זכות מעבר מחלקה לחלקה ותירשם זיקת הנאה.
- הפקעות : השטחים המסומנים בתשריט כצרכי ציבור מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית כפר סבא.
- השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק.
- חניה : החניה למגורים תבוצע בשטחי החלקות עצמן. לא ינתן היתר בניה אלא אם יהיו מקומות חניה במספר מספיק לדעת הועדה המקומית ולא פחות מ- 1.7 מקומות חניה לכל יח"ד.
- תיתן זכות מעבר מחלקה לחלקה ותירשם זיקת הנאה.
- הפקעות : השטחים המסומנים בתשריט כצרכי ציבור מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית כפר סבא.
- השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק.

14. כתב שיפוי :

תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, במידה ותוגשנה ע"י מאן דהוא עקב אישורה של תכנית זו או חלק ממנה, יפוצו ע"י הבעלים ו/או יוזמי התכנית.

15. תנאים להיתרי בניה :

- א. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- ב. רישום זיקת הנאה למעבר בין החלקות ברשם המקרקעין.
- ג. הגשת תכנית פיתוח שתכלול בין השאר את סידור החניה, קירות תמך, פרטי גדרות וערוגות, ריצופים ומדרגות, תכנית צמחייה והשקייה, הנחיות ופרטים לאיגוס מי נגר עילי.

16. עתיקות :

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית רשאים להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות של יח"ד.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהם אלא הסכמה עקרונית בלבד.

17. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

חתימות :

שמעון בלום, עו"ד
SHIMON BLUM, Adv.
רח' מאגה 10, תל-אביב 64168
טל. 08-6648789

חתימה