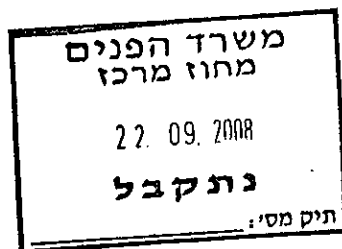


19.6.2008
488-13



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
תוכנית מפורטת מס' כס' 3 / 25 / 1
שינוי לתוכנית מתאר כס' 3 / 25 / ה
תוכנית אחד וחלוקה בהסכמת בעלים
לפי סעיף ג' סימן ד' לחוק

1. נפה: פתח תקווה.

2. מקום: כפר סבא.
רח' ירושלים 24
גוש: 6441

חלקות: 196 (חלק); 31 ; 32 ; 33 ; 344

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 13/02
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.1.08 לאשר את התכנית.

רחל ועוז'ד ד"ר אליעזר בן שלמה (אלי עובדיה)
ת.ד 719 רעננה 09-7711050
רחל ועוז'ד ד"ר אליעזר בן שלמה ואחרים (אלי עובדיה)
ת.ד 719 רעננה 09-7711050
יגאל שרייבמן בעד שרייבמן אדריכלים
רח' סוקולוב 53 ת"א טל 5465361
מס רשיון: 348

3. שטח התוכנית: 3,674 מ"ר.

4. יחס התוכנית:

בעל הקרקע:

מתכנן:

5. קנה מידה: 1:500

6. מסמכי התוכנית:

- תקנון בן 5 דפים.
- תשריט בק.נ.מ. 1:500
- נספח בינוי מנחה בק.נ.מ. 1:500
- נספח תנועה וחניה מנחה בק.נ.מ. 1:500
- טבלת איזון ועקרונות שומה 4 דפים.
- נספח פיתוח ונוף בק.נ.מ. 1:200 - 2 גליונות

7. חלות: הוראת תוכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף, לרבות נספחיו. התשריט, על כל מסמכי התוכנית המפורטים בסעיף 6 לעיל, מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתוכנית.

8. הוראת תוכניות קיימות: במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות כל תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת תקבענה הוראות תוכנית זו.

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
בישיבת משנה מס' 56 מיום 23.06.02
החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית

מהנדס הועדה
לחכנון ובניה

נבדק וניתן לחסוק
חלטה הועדה המחוזית
מס' 61/08
תאריך: 22.12.08

9. רישום שמחים ציבוריים: השמחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית כפר - סבא, אלא אם נרשמו בדרך אחרת.

10. כתב שיפוי: תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, במידה ותוגשנה ע"י מאן שהוא עקב אישורה של תוכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י בעלי הקרקע ו/או יחמי התוכנית בהתאם לחלקם היחסי.

11. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י הוראת החוק.

12. מסרת התוכנית:

א. שינוי ייעוד משטח מסחרי ושצ"פ לאזור מגורים מיוחד (54 יח"ד), חניה, שפ"פ ושצ"פ.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

ג. קביעת בינוי וקווי בנין.

ד. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף ג' סימן ד' לחוק.

13. הוראות התוכנית:

א. השטח המיועד למגורים (אזור מגורים מיוחד) צבוע בצבע כתום תחום כתום, תותר בניית מבנה מגורים, זכויות הבניה - קווי הבנין, הגובה, מס' יח"ד, עפ"י טבלת הזכויות והתשרים.
נספח הבינוי - מנחה, ניתן להכניס בו שינויים בתאום עם אדריכל העיר תוך שמירה על קווי הבנין.

ב. טבלת זכויות (מצב קיים)

מס' מגרש	שטח מסחרי מ"ר	מסחרי פתוח מ"ר	מסורדים מ"ר	שטחי שדות מ"ר		
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע (אכסון)	מתחת לקרקע (שורחים כלליים)
31	605.0	60.0	---	345.0	190.0	35.0
32*	---	---	---	---	---	---
33	811.5	130.0	496.5	746.0	355.0	75.0
סה"כ	1416.5	190.0	496.5	1091.0	545.0	110.0

* חלקה 32 - שביל ע"פ ת.ב.ע. כס' / 3 / 25 / ה.

טבלת זכויות (מצב מוצע)

מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח לבניה (עיקרי)	שטחי שדות		מס' קומות	קרי בנין			הערות
			מעל הקרקע	מתחת לקרקע		קדמי	אחורי	צדדי	
ב	54	6500	2000	750	ע + 14 + ג	נרפ"י חוזרים			

הערות

- השטח המצוין בטבלה אינו כולל חניונים תת קרקעיים, קומת עמודים מפולשת ומתקני שדות על הגג עפ"י הצורך.
תותר בניית חניונים תת קרקעיים בתחום מגרשי הבניה, כולל בתחום השפ"פ.
- בנוסף לנ"ל, תותר הקמת חדר שנאים, בהתאם לדרישת חברת חשמל בתחום השפ"פ בשטח שלא יעלה על 35 מ"ר, מבנה חדר שנאים יהיה תת קרקעי ככל שניתן.
- תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומות הקרקע או המרתף עפ"י תוכנית כס' / 1 / מ / ג.
- לא תותר חניה עילית בתחום השפ"פ.

- ג. בשטח המיועד לשפ"פ יותרו עבודות גינון ופיתוח, הקמת מתקנים הנדסיים, חדר שנאים, מתקני משחק לילדים ורחבת כיבוי אש.
- ד. גימור: הבניין יחופה באבן נסורה, פרטי עיגון וחיבור עפ"י אשור מהנדס העיר.
- ה. חניה פרטית : תותר חניה תת קרקעית במדרכת חניה בתחום גבולות המגרש כולל השפ"פ. תקן החניה יהיה 1.7 מקומות חניה לכל דירה. יש לדאוג לאזור החניונים בצורה סבבית או בצורה מאולצת, עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- תנאי להפעלת החניון התת קרקעי במגרש ב' אישור היחידה הסביבתית האזורית כי ננקטו לשביעות רצונה כל האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים לרבות בדרך הגישה לחניון התת קרקעי המוצע מדחוב נחשון.
- ו. דרכים : רוחב דרך וקו בניה לארכה יהיה כמסומן בתשריט.
- ז. חניה ציבורית : מגרש ה' המיועד לדרך ישמש כחניה ציבורית, מגוננת – ינטע עץ בוגר ומצל אחד לכל ארבע חניות. תותר בניית חניה תת קרקעית בגבולות המגרש.
- ח. השטח המיועד לשפ"פ : תישמר זכות מעבר לרכב פרטי ולרכב שירות למגרשים: 81; 70 ו- 144 דרך השפ"פ (מגרש ג) רק במקום המסומן עפ"י המסומן בתשריט.
- ט. פתוח השפ"פ והחניון הציבורי יבוצעו ע"י הבעלים, עפ"י תוכנית פתוח כפי שתאושר ע"י מהנדס הועדה.
- י. יותר מעבר לכלי רכב מתחת לשפ"פ המזרחי מגרש ז' לשם כניסה לחניון המגורים שבמגרש ב' בהתאם לתכנית כס/25/א.
14. מבנים להריסה: תנאי להיתרי בניה במגרשים ב ; ה הריסת המבנים בתחום המגרש.
15. תחזוקת המבנים: המכנה באזור מגורים מיוחד החניון והשפ"פ יתוחזקו ע"י חברת אחזקה.
16. תוכנית פיתוח:
- א. תיערך תוכנית פיתוח כללית לשטח התוכנית אשר תהווה שלמות תכנונים אחת ותוך התחשבות בתכנון הקיים של השטחים הציבוריים הקיימים הצמודים.
- תכנית הפיתוח תכלול את המגרשים באזורים השונים – הדרכים, השפ"פ והשפ"פ. יידרשו פרטי תשתיות כגון: מים, ביוב, תיעול וניקוז, גינון והשקיה, תאורה וריהוט רחוב. כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות, לרבות, כבלי טלפון וחשמל מתח נמוך.
- ב. נגר עילי – מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרכזי גגות למתקני החדרה מקומיים (כאישור משרד הבריאות), מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- ג. גינון – החניה העילית תהיה חנית מסע – עץ בוגר ומצל אחד לכל ארבע חניות. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 30% - ללא חניות עיליות, בינוי ומיסעות. גינון תחת קומה מפולשת – לא יימנה במסגרת שטחי הגינון. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ- 0.5 מ', אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ- 1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים תמירים בשטח החניון הציבורי הגובל בחלקות המגורים מדרום ובסמוך לגבול עם החניון על מפתח החניון להקים גדר לגובה של 1.5 מ' לפחות.

ד. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.
תותר הקמת תחנית טרנספורמציה פנימית (חדרי שנאים) בשטח התוכנית
בשטחי ציבור (שב"צ, שצ"פ), כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות
כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בשטחי
הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות
הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת
כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות
הטרנספורמציה.

על מגישי הבקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת
החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה
בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בנייה אשר איננו כולל חדר לתחנת
טרנספורמציה שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

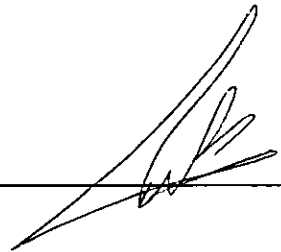
ה. אישור תוכניות הפיתוח:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית בטרם תאושרנה תכניות הפיתוח ע"י
מהנדס הרשות. כל שינוי בתכניות הפיתוח יהיה בסמכות הועדה המקומית.

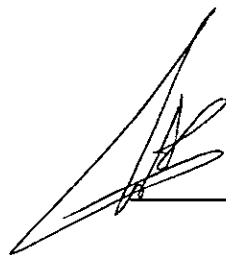
17. איחוד וחלוקה: התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף ג'
סימן ד' לחוק התכנון והבנייה.

18. כל תוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות בתחום התכנית תהווה ססיה
ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) התשס"ב –
2002.

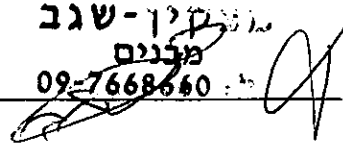
19. שלבי ביצוע: התכניות תבוצע תוך 10 שנים.

חתימות וחזתמות :


היוזם :

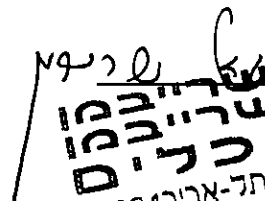


מנהל שגב
מכונים
09-7668660



בעל הקרקע :

יגאל שרייבמן
בעד שרייבמן
אדריכלים
רח סוקולוב 53 תל-אביב 62284



המתכנן :