

18015

23/12/09
20/12/09
20/12/09

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 21.12.09
מחפזות תשס"ט
תאריך

עיריית כפר-סבא
אגף הנדסה
מח' תכנון
22-09-2009
נתקבל

משרד הפנים
מחוז מרכז
20.12.2009
נתקבל
תיק מס'

doc.2114-03

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מפורטת מס' כס' / 3 / 25 / ח'

שינוי לתכנית מיתאר מס' כס' / 1 / 1, ולתכנית כס' / 3 / 25
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 25/3/ח'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.9.08 לאשר את התוכנית
יו"ר הועדה המחוזית
מנהל התכנון

תוקף התכנון והבניה תשכ"ח 1965
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
בישיבת משנה מס' 3/3 מיום 19.11.04
החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה
מהנדס הועדה

1. חתימת המתכנן
2. חתימת יו"ר הועדה המחוזית

ברוך עמרמי ש"ד
מחוז מרכז
סל 47555
רשיון מס' 4956

מהדורה:
ספטמבר 2002
פברואר 2003
יוני 2003
אוגוסט 2004
ספטמבר 2004
ספטמבר 2005
21 דצמבר 2006

31/01/2007 עותק להפקדה
27 פברואר 2007 עותק להפקדה
יום שישי 26 דצמבר 2008 עותק למתן תוקף
יום ראשון 05 אפריל 2009 עותק למתן תוקף

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מפורטת מס' כס / 3 / 25 / ח'

שינוי לתכנית מיתאר מס' כס / 1 / 1 , ולתכנית כס / 3 / 25 ד

- (1) הנפה : פתח-תקוה
- (2) מקום : כפר סבא
רחוב ויצמן מס' 86,88,90 פינת רח' ירושלים
- (3) גוש : 6441
חלקות : 70,81,144
- (4) שטח התכנית : 2.062 דונם .
- (5) יוזם התכנית : עליזה פוטש, זאב יעקובי, טובה יהודית בריל, איילה כהן, חנה גת ,
נעומי גרנדרז, ארז ועינבר אכטל, אלברט סרמוניטה
כולם ביחד אצל עו"ד ברוך עמרי, רח' ויצמן 108, כפר-סבא,
טל. 09/7675575
- (6) בעלי הקרקע : עליזה פוטש, זאב יעקובי, טובה יהודית בריל, איילה כהן, חנה גת ,
נעומי גרנדרז, ארז ועינבר אכטל, אלברט סרמוניטה
כולם ביחד אצל עו"ד ברוך עמרמי, רח' ויצמן 108, כפר-סבא,
טל. 09/7675575
- (7) עורך התכנית : ש.מגורי-כהן - אדריכל ומתכנן ערים
פרישמן 6, כפר-סבא. טל: 09/7416603 פקס. 09/7489139
- (8) גבולות התכנית : תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו הכחול בתשריט
המצורף לרבות נספחיו, התשריט על כל מסמכי התכנית מהווה
חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט
ולתכנית .
- (9) שם התכנית : תכנית זו תיקרא, **תכנית מפורטת מס' כס / 3 / 25 / ח'**
שינוי לתכנית מיתאר כס / 1 / 1 , ולתכנית כס / 3 / 25 ד
- (10) מסמכי התכנית : 1. דפי הוראות 6 עמודים .
2. תשריט בקני"מ: 1:500 , 1:1250 .
3. נספח תנועה . (נספח מנחה בלבד)
4. נספח בינוי . (נספח מנחה בלבד)
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .
- (11) יחס לתכנית מיתאר : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מיתאר מס' כס / 1 / 1 על כל
תיקוניה ולתכנית כס / 3 / 25 ד' ביחס ביחס למספר היחיד
ומספר הקומות, וזכויות הבניה על המגרשים הכלולים בה,
כל ההוראות האחרות בתכנית המיתאר מס' כס / 1 / 1
על תיקוניה אינן משתנות .
במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות התכנית הנ"ל
תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות .
- (12) מטרות התכנית : א. הגדלת מספר יחיד בתכנית ל - 42 יחיד מעל קומת מסחר .
ב. שינוי ייעוד משצי"פ לשצי"פ .
ג. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים .
ד. קביעת הוראות בדבר מספר קומות וקווי בנין .
ה. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב .

13) הוראות בניה :

- א. נספח הבינוי כולל הוראות בדבר צורת הבנינים, גובהם, מיקומם וקווי הבנין. ניתן להכניס שינוי בבינוי, וזאת בתנאי שלא ישתנו אופי ומגמת התכנון.
- ב. השטחים העיקריים ושטחי השירות מפורטים בטבלת הזכויות בתקנון התכנית.
- ג. שטחי השירות כוללים את חדרי המדרגות, המעלית, מבואות קומתיים, חדרי מכוניות, חדרי דודים וכד'.
- הקומה המפולשת (הקומה המגוננת) לובי כניסה, שטחי החניה לרבות הרמפות ודרכי הגישה, מיתקני הנדסיים ומרחבים מוגנים.
- ד. החניה תתוכנן בתחום המגרש במיפלסים תת-קרקעיים, כמפורט בנספח החניה, ע"פ תקן חניה שיהיה בעת מתן היתר בניה, וע"פ הנחית הוועדה המקומית, ולא פחות מ- 1.7 מקומות חניה לכל יח"ד.
- ה. תותר בנית קומת מרתפים לחניה ולמיתקנים הנדסיים, בגבולות קוי המגרש. לא יותרו מרתפים בתחום זכות הדרך המוצעת.
- ו. לאורך החזית המסחרית, תבנה קולנדה ברוחב 4.0 מ', ע"פ המסומן בנספח הבינוי. לא תותר הקמת קולנדה בתחום זכויות הדרך המוצעת.
- ז. עיצוב הבינוי המוצע, יקח בחשבון את הסביבה הקרובה, תוך שימוש בחומרי גמר תואמים.
- ח. ניתן לאחד מגרשים ליצירת מבנה כולל אחד.
- ט. תישמר תכסית פנויה של 25% משטח המגרש שתשמש לגינון בלבד.
- י. לא תותר הנחת תשתיות ברצועה המיועדת לרק"ל ברחוב ויצמן, אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת לענין הרק"ל.

14) תכליות

14.1 קומת קרקע

קומת הקרקע תכלול את שטחי המסחר, זכות מעבר וזיקת הנאה לציבור, לובי כניסה לקומות המגורים הכולל חדרי מדרגות, מעליות ושטחי שירות נדרשים.

14.2 קומת מרתף

קומת מרתף מיועדת לחניה, מחסנים דירתיים ומיתקנים הנדסיים שיידרשו.

14.3 קומות עליונות

קומות עליונות ישמשו למגורים בלבד.

14.4 שפ"פ

- א. שטח השפ"פ ישמש לגינון, מעבר להולכי רגל, ולריהוט גן. רוחב השפ"פ הגובל בחלקה 72 יהיה 6.0 מ' וישמש גם כזכות מעבר לחניה עבור חלקה 72.
- ב. תותר בנית קומת מרתף לחניה מתחת לשפ"פ.
- ג. תינתן זכות מעבר וזיקת הנאה במקומות המסומנים בשטחי ש.פ.פ. וזכות זו תירשם כחוק.

(15) הוראות התכנית - מצב קיים :

מספר יחיד	מספר קומות	קווי בנין			זכויות בניה		מיקום	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	הייעוד
					שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי באחוזים				
		צד	חזית	אחורי						
8	ק+3+ג	5	0	0	ע"פ תכנית מיתאר כס 1 / 1	115%	מעל לקרקע	511 מ"ר	70	מגורים + מסחר
	1 ק'				בהתאם להוראות תכנית כס 1/1	—	מתחת לקרקע			
8	ק+3+ג	5	0	0	ע"פ תכנית כס 1/1	115%	מעל הקרקע	439 מ"ר	81	מגורים + מסחר
	1 ק'				בהתאם להוראות תכנית כס 1/1	—	מתחת לקרקע			
10	ק+3+ג	5	0	0	בהתאם לתכנית כס 1/1	115%	מעל הקרקע	1112 מ"ר	144	מגורים + מסחר
	1 ק'				בהתאם תכנית כס 1/1	—	מתחת לקרקע			

16 (טבלת זכויות - מצב מוצע :

מספר מס' יחיד למגרש מוצע	מס' קומות	קווי בנין			זכויות בניה				מיקום	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
		אחור	חזית	צד לשפפ	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)					
					מגורים	מסחר	שטחי מגורים	שטח למסחר				
42 יח"ד	ק+8 גג	5	קו בנין 0 עבור מסחר בקומת קרקע קו בנין 5 מ' עבור 4 קומות ראשונות קו בנין 8 מ' עבור קומות עליונות	0	1260 מ"ר	140 מ"ר	4199 מ"ר	467 מ"ר	מעל הקרקע	1866 מ"ר	1000	מגורים +מסחר
	עד 3 קומות	0	5	0	עד 3 קומות מרתף							
ישמש לגינון , ונטיעות . תינתן זיקת מעבר במקומות המסומנים בתשרית תותר הקמת מרתף תת-קרקעי מתחת לש.פ.פ. ומיתקנים הנדסיים												ש.פ.פ.
ע"פ ייעודים מותרים בתכניות תקיפות .										196 מ"ר	1002	דרכים

הערות :

- 1 (גובה הקומה המסחרית בקומת קרקע יהיה עד 6.0 מ' נטו (קומה כפולה) .
 - 2 (שטח הדירות לא יפחת מ – 75 מ"ר שטח עיקרי .
 - 3 (תמהיל יח"ד יכלול 1/3 יח"ד בנות 3 ח' , 1/3 יח"ד בנות 4 ח' 1/3 יח"ד בנות 5 ח' .
 - 4 (תוספת יח"ד לתכנית תהווה סטיה ניכרת מהתכנית .
 - 5 (מספר יח"ד בקומות הראשונות יהיה עד 6 יח"ד בקומה , ואילו בקומות עליונות עד 4 יח"ד בקומה , הכל ע"פ תכניות היתר בניה כחוק .
- 17 חניה :** החניה תבוצע בתחום המגרש , ותהיה הפרדה בין החניה למסחר לחניות דיירי הבנין . החניה תהיה תת-קרקעית בלבד , וע"פ נספח החניה המצורף למסמכי התכנית .

- 18 תכנית הפיתוח :** לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הוועדה המקומית אישר את תכנית הפיתוח לשטח המתוכנן, כולל פתרונות חניה ע"פ הוראות סעיפים 13ד', 17 .
- תכנית הפיתוח תכלול : חיפוי הבנין באבן ו / או חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר , פתרונות ניקוז , חשמל , פתרון חניה , אינסטלציה סניטרית, גדרות , קירות תומכים, סידורי אשפה , מיתקנים לאספקת גז , שבילים .
- תהיה הפרדה בין הכניסות למסחר לבין הכניסות לדיירי הבית .
- פיתוח השפ"פ יהיה תנאי למתן אישור איכלוס הבנין .

1. אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקה לצורכי רישום , וחתימה על התחיבות לביצוע הרישום תהיה תנאי לטיפול בבקשה להיתר בניה. רישום הערת אזהרה בטאבו לזיקת הנאה לציבור בשטח הנמצא תחת הארקדות בסמוך לחזיתות המסחריות .
2. הריסה ופינוי של המבנים המסומנים בתשריט כמיועדים להריסה . ביצוע ההריסה והוצאות בגין ההריסה והפינוי יחולו על בעל הקרקע ו / או מבקש ההיתר .
3. כל התשתיות הנדרשות , אופן התקשרותן למערכת העירונית , שלבי

19 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

- הביצוע וכדי יאושרו ע"י מהנדס העיר .
4. קובץ הוראות לטיפול באתרי הבניה וסביבתן בתקופת הפינוי והבניה יהיו אחד מהנספחים להיתר הבניה .
 5. החניות התיפעוליות ימוקמו בקו הבנין הדרומי של התכנית , ולא בקו הבנין המערבי .
 6. השירותים הנילוים של הבנין כגון פחי אשפה ושטחי איחסון ימוקמו ככל האפשר בצד הדרומי של המגרש .
 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לענין הרק"ל .
 - 8 . בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר רק"ל בדרך , תכנון הרחבה לכיבוי אש יועבר לבדיקת הרשות המוסמכת לענין הרק"ל , טרם הוצאת היתר בניה .

(20) רישום שטחים
ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור , יופקעו וירשמו על שם עיריית כפר-סבא , אלא אם ירשמו בדרך אחרת .

(21) היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

(22) עתיקות : על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל 1978 .

(23) שלבי ביצוע : מיידי .

ח ת י מ ו ת :

חתימת בעלי הקרקע :

ברוך עמרמי, עיד
ניצמ 108 כפר סבא
טל' 09-7675575/4
דמשגו מהי 4956

חתימת עורך התכנית :

ש"ח מלח מארזי-כרמל
אזול-של ומתכנן ערים

חתימת הוועדות :