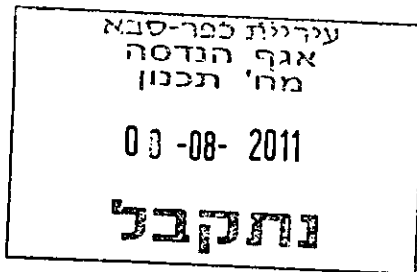


03/08/2011

3 חלקים

4/23/11

1



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

תכנית שינוי מתאר מס' כס' 22/1 / י ב

שינוי לתכנית מתאר כס' / 22 / 1.

1. המחוז: המרכז.

2. הנפה: פתח-תקווה.

3. המקום: כפר-סבא, רחוב ששת הימים 53.
גוש 6427 חלקה 407.

4. הבעלים: רייזברג אליהו, ת.ז. 313086
רחוב ירושלים 4 כפר-סבא
טל. 7670894 - 09.

5. היוזם: בית בתיה בע"מ,
רחוב ירושלים 4 כפר-סבא,
טל. 7670894 - 09.

- עורך התכנית: מטקוביץ-אדריכלים רשיון מס' 35317,
רח' ויצמן 130 כ"ס, טל. 7678374 - 09.

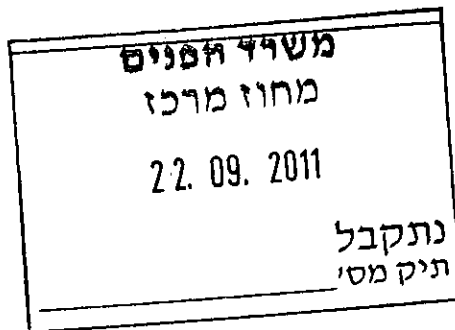
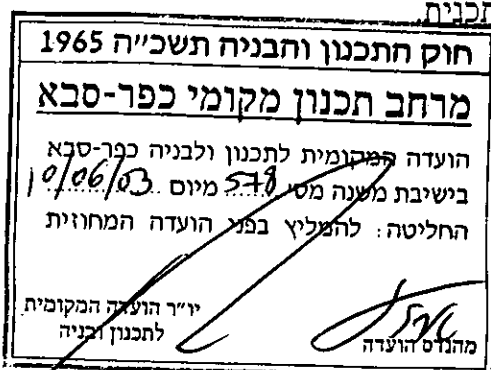
6. שטח התכנית: 0.757 ד"ם.

7. קנה מידה: 1 : 250, 1 : 2500, 1 : 10000.

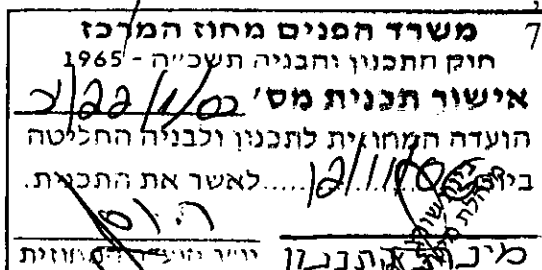
8. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר כס' 22/1 / י ב
שינוי לתכנית מתאר כס' / 22 / 1.

9. מסמכי התכנית: א) תקנון כולל 4 דפים.
ב) תשריט,
ג) נספח בינוי.

10. חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בכחול בתשריט
המצורף (להלן: התשריט) התשריט ונספח בינוי מהווים חלק בלתי
נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.



נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 12.11.06
2.11.11
תאריך מתכנת המחוז



10. הוראות תכניות קיימות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר כס/1/22 על תיקוניה, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין התכנית הנ"ל לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

11. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

12. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר כס/1/22 כדלקמן:

- (א) שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לייעוד מסחר ומשרדים.
- (ב) קביעת זכויות בניה.
- (ג) קביעת בינוי ועיצוב אדריכלי.

13. חניה: סה"כ מקומות חניה הנדרשים יהיה 74 מקומות חניה אשר ייבנו ע"י היזם ועל חשבונו במתחם בית המשפט כ"ס.

14. תכנית פיתוח: לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית פיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

15. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

16. כתב שיפוי: תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, במידה ותוגשנה ע"י מאן דהו עקב אישורה של תוכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י בעלי הקרקע ו/או יוזמי התכנית.

17. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. תכנית הפיתוח תבטיח רציפות בין מפלס המדרכה והמפלס תחת לקולונדה. הקולונדה תישאר חופשית למעבר הציבור.
- ב. יוגש לאישור הועדה המקומית תשריט בינוי לביצוע החניה הציבורית.
- ג. תירשם זיקת הנאה ברשם המקרקעין לשטח שתחת הקולונדה.
- ד. אישור הועדה המקומית לתכליות ושימושים המוצעים.
- ה. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.
- ו. תנאי לאכלוס המבנה: אישור מהנדס העיר להשלמת החניון וביצוע מפרץ החניה ברוחב ששת הימים.

18. נגר עילי:

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלת חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. תכנון שטחים ציבוריים

פתוחים, בתחום התכנית, יבטית, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

19. תנאי לאכלוס המבנה: אישור מהנדס העיר להשלמת החניון וביצוע מפרץ החניה ברחוב ששת-הימים.

20. הוראות התכנית:

מצב קיים

האזור	הסימון בתשריט	שטח מגרש בדונם	שטח בניה עיקרי ב- מ"ר	שטח שירות ב- % ובמ"ר	קווי בנין	מס' קומות
אזור מסחרי	אפור	0.379	400	40 %	כמסומן בתשריט	ק+2
דרך	ספיה	0.093				
ש.צ.פ.	ירוק	0.184				
ש.פ.פ.	ירוק תחום ירוק כהה	0.101				

מצב מוצע

האזור	הסימון בתשריט	שטח מגרש בדונם	שטח בניה עיקרי ב- מ"ר וב- %	שטח שירות ב- % ובמ"ר	קווי בנין	מס' קומות
מסחרי ומשרדים	אפור	0.571	1840 מ"ר 277 %	40 % מהעיקרי 736 מ"ר	כמסומן בתשריט	קרקע + 7 קומות
דרך	ספיה	0.093				
ש.צ.פ.	ירוק	0.093				

- א. שטחי שירות: שטחי שירות כוללים: חדרי מדרגות, מבואת, ח' אשפה, ח' גז, ח' דוודים וחדרים טכניים, מרחבים מוגנים עפ"י קובץ תקנת 5422 ומחסנים קומתיים.
 ב. שטח מסחר יהיה עד 200 מ"ר.
 ג. לא תותר כל בניה על/תת קרקעית בתחום הדרך.

21. תכליות / שימושים: בנוסף לשימושי המסחר הרגילים עפ"י כס/1/1 יותרו שימושים הבאים:

בקומת מסחר (קרקע) – בנק, מכון כשר, מרפאות, מסעדות, חנויות.
 בקומות 1-7 – משרדים, תעסוקה, מרפאות.

4

22. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 2 שנים מיום אישור כחוק.

חותמות:

בית בחירה בלתי-סבא בע"מ

יוזם התכנית :

נ.מ. 17
ויצמן 130 כפ"סבא

עורך התכנית:

חיים שרגא

בעלי הקרקע: