

4019192

**משרד הפנים**  
**מחוז מרכז**  
 24.05.2012  
 נתקבל  
 תיק מס' המחוז - המרכז

עדיין כפר-סבא  
 אגף הפדסה  
 מח' תכנון  
 06-05-2012  
 פתח תקוה

מחוז המרכז  
 מרכז תכנון מקומי כפר-סבא  
 תכנית מתאר עם הוראות כמפורטת מס' כס/מק 37/3/א  
 שינוי לתכניות מתאר מס' כס/37/3א'

2. הנפה : פתח-תקוה
3. המקום : כפר-סבא, רח' רוטשילד 59 גוש : 6440 חלקה 55
4. בעלי הקרקע : אחוזת מרדכי ותהילה בע"מ, ח.פ. 510619497 רח' כנרת 22 כפר-סבא, טל. 09 7650051
- הומינר משה ת.ז. 001285139 אצל עו"ד גיל מיכלס רח' בלוך 41 תל אביב 03 5274404
5. יוזם התכנית : אחוזת מרדכי ותהילה בע"מ, ח.פ. 510619497 רח' כנרת 22 כפר-סבא, טל. 09 7650051
- המתכנן : אברהם שמר אדריכל ת.ז. 0115422, מס' רשיון : 011514 רח' יהודה הלוי 62 רעננה טל. 09-7712129
5. שטח התכנית : 4.381 דונם
6. קנה מידה : 1:500
7. תלות : הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף (להלן : התשריט) התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.
8. מסמכי התכנית :
  - א. תקנון בן 4 דפים
  - ב. תשריט בק.מ. 1:500
  - ג. נספח בינוי וחניה.
  - ד. נספח תעוד מקדים.
9. הוראות תכניות : על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר כס/1/1 וגיבוינה : כס/1/1 מ', כס/1/1מ/ב, כס/1/1/אג/א, כס/1/1/אג/ב, כס/1/1/אג/ג, כס/1/1/אג/גל, כס/1/1/אג/א, ותכנית מתאר כס/37/3א' למעט ההוראות שישונו במפורש בתכנית זו.
10. מטרת התכנית :
  - א. שינוי בינוי.
  - ב. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית מעל ומתחת לקרקע עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
  - ג. הגדלת מס. יחידות דיור ללא הגדלת השטח העיקרי עפ"י סעיף 62 א (א) 8.
  - ד. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי ע"י שינוי בגובה הבניין עפ"י סעיף 62 א (א) 5.
  - ה. קביעת הנחיות למבנה לשימור.

ועדה מקומית כפר-סבא  
 אישור תכנית מס' כס/37/3/א  
 הועדה המקומית תש"פ לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 617 ביום 11/03/08  
 הממונה על מחוז  
 וע"י הוועדה המחוזית

11. הוראות בניה:

א. טבלת זכויות בנייה (מ"ר):

מצב קיים:

מס' יח"ד	מס' קומות	שטחי בניה	שימוש
-	ק	250	מסחר
27	ק+3+גג	3200	מגורים+חזית מסחרית
		3450	סה"כ

מצב מוצע:

קווי בנין	מס' יח"ד	מס' קומות	שטחי בניה					שימוש
			שטחי שרות		שטחים עיקריים			
			תת קרקעי	על קרקעי	סה"כ	מגורים	מסחר	
עפ"י נספח הבינוי	1	ק + 1 (עפ"י הקיים)	-	156	250	100	150	מסחר + מגורים (לשימור)
	45	ק + 6 + גג	3100	2000	3200	3200	0	מגורים + חזית מסחרית (חדש)
					420.48			הקלות
	46		3100	2156	3870.48	3300	150	סה"כ

הערה: ניתן לנייד שטחי שרות בין יעודי המסחר למגורים ולהיפך.

ב. זכויות הבניה, נשמרות ללא שינוי עפ"י תכנית מס' כס/37/א' ויתר התכניות

המפורטות בסעיף 9 לרבות הקלות הקבועות בחוק.

ג. הגדלת מספר יחידות דיור מ-27 ל-46. 45 יחידות דיור בבנין החדש

ויחידת דיור אחת במבנה לשימור.

ד. הוספת 3 קומות.

ה. מתן הקלה של 6% באחוזי הבנייה בגין רווחת דיור. מתן הקלה של 5%

באחוזי בנייה בגין מעלית. מתן הקלה של 5% באחוזי בנייה בגין

תוספת 2 קומות עפ"י סעיף 62 (א) (9).

ו. שטחי השרות כוללים בין היתר: מרחבים מוגנים, מבואות קומתיים,

ת. מדרגות, ח. מדרגות דירתיים, אחסנה וחדרי שרות ציבוריים

ודירתיים: הסקה, תקשורת, מעלית, אשפה, בלוני גז, ח. משאבות, ח.

גנרטור, מועדון דיירים וכו'.

- ז. שטחי החניה המקורה, רמפות ודרכי גישה, קומת עמודים מפולשת, קולונדות ומעברים ציבוריים נחשבים לשטחי שרות בנוסף לשטחי השרות העל והתת קרקעיים המצוינים בטבלת זכויות הבניה. מחסנים דירתיים עפ"י תכנית כס/1/1 מ ו-כס/1/1/מ/ב.
- ח. בתשריט מסומן בניוי הכולל את גובה הבניין, מיקומו וקווי הבניין.
- ט. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג-1983 שיהיו בתוקף בזמן מתן ההיתר ולפי דרישת הוועדה המקומית, ולא פחות מ 1.7 תאי חניה ליחידת דיור ומקום חניה אחד לכל 25 מ"ר מסחר. הגישות לחניונים תהיינה מרח' המייסדים בלבד ויובטח חיבור פנימי בין החניונים. הפתרון יכלול רחבות לכיבוי אש. החניות למסחר תהיינה עצמאיות ומופרדות מהחנייה למגורים ופתוחות לציבור.
- י. התכליות למסחר בבניין לשימור תהיינה עפ"י קביעת הוועדה המקומית ועפ"י היצע מקומות החניה (למסחר) בפועל בעת הוצאת היתרי הבנייה.
- יא. היתר בנייה לתכנית יותנה בהכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מינהל התכנון ואישורו ע"י יועץ השימור של הרשות המקומית או המועצה לשימור אתרים ומבנים היסטוריים, הכולל התייחסות המבנה לשימור לשילוב תוספות הבנייה, לצמחיה ולאלמנטים אדריכליים אחרים בתחום המגרש.
- יב. במקום מהלך המדרגות להריסה, יבוצע מהלך מדרגות חדש בתחום המבנה לשימור.
- יג. טיפוח עץ התות הקיים יכלל בעבודות השימור.

## 12. תנאים להיתר בנייה :

- א. תנאי להוצאת היתר בנייה, הכנת תכנית פיתוח הכוללת את אזור המגורים, אזור המסחר והכיכר בחזית לרח' רוטשילד. תכנית הפיתוח תכלול ניקוזים, ריצופים, צמחיה, ריהוט רחוב, תאורה, וכו' – עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
- ב. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מינהל התכנון ואישורו ע"י יועץ השימור של הרשות המקומית או המועצה לשימור אתרים ומבנים היסטוריים.
- ג. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכללת פתרון לעליה לקומה א' של המבנה לשימור.
- ד. פתרון הניקוז יכלול גם מענה במידת הצורך למגרש החניה שמדרום מערב לתכנית.

## 13. תנאים לאיכלוס :

טופס 4 יינתן לבניין לאחר סיום בפועל של עבודות השימור. על אף האמור, מקום בו יתחילו ו/או לא יסתיימו עבודות השימור עד למועד הגשת בקשה לטופס 4 בגין בניין המגורים, תופקד ערבות בנקאית אוטונומית בגובה אשר יניח דעתה של הוועדה

המקומית להבטחת ביצוע עבודות השימור במלואן לרבות עלויות נלוות הדרושות לצורך ביצוע עבודות השימור.

14. עיצוב וגימור:

- א. בבקשה להיתר בנייה יסומנו בחזיתות כל חומרי הגמר ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
  - ב. חומרי הגמר יהיו קשים ועמידים כגון: זכוכית, אלומיניום, אבן נסורה וכיוצ"ב.
  - ג. השילוט בכל המבנה יהיה אחיד.
  - ד. חזיתות המבנה לשימור על פי תיק השימור.
15. כתב שיפוי: תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, במידה ותוגשנה ע"י מאן דהוא עקב אישורה של תוכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י בעלי הקרקע ו/או יוזמי התוכנית.

16. היטל השבחה: ישולם כחוק

בעלי הקרקע: \_\_\_\_\_

ג'רלמינסקי ער"ד  
3281

אחות ער"ד ותהילה בע"מ  
ח.פ. 0-51030819

יוזם התכנית: \_\_\_\_\_

ברוך שמואל מדינת  
הרצה הנ"ל 66 דעננה  
טל 09-7716405

המתכנן: \_\_\_\_\_