

1. הנפה: פתח-תקוה.
2. המקום: כפר-סבא. שכ' גאולים. רחובות ויצמן, אבן גבירול, יל"ג אבן עזרא, הל"ה, רמח"ל, אברבנאל, אלקלעי, שד"ל. אבן שפרוט. גוש 7614. חלקות 60 עד 167, 168 (חלק), 171.
3. שטח התכנית: כ- 255.0 דונם.
4. תיוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.
- המחנך: הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.
- בעל הקרקע: ממ"י ואחרים.
5. שטח התוכנית: תכנית זו תיקרא שינוי תכ' מיחאר מס' כס/1/28.
6. תלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המוחסס בקו כחול כהה בתשריט מס' כס/1/28, המחזה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
7. הוראות תכנית קיימות: הוראות תכנית המיחאר כס/1/1 על תיקוניה יש להן חוקף מלא בשטח התכנית הזו. קיימת סתירה בין תכנית זו ובין תוכנית המיחאר על תיקוניה, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
8. מטרת התכנית: א. קביעת ש.צ.פ.  
ב. קביעת ש.ב.צ.  
ג. קביעת הוראות בניה, לאזור מגורים א'.  
ד. קביעת אזור מסחרי.
9. הפקעות: השטחים המסומנים בתשריט כצרכי ציבור עפ"י ההגדרה שבסעיף 188(ב) לחוק, מיועדים להפקעה ויירשמו בספר המקרקעין בשם עיריית כפר-סבא.
10. חלוקה לאזורים: שטח התוכנית יחולק לאזורים עפ"י המסומן בתשריט. על האזורים תחולנה רשימת החכליות והוראות הבניה המפורטות להלן.
11. לוח האזורים:

האזור	צבע האזור בתשריט	שטח מינימלי למגרש	% בניה, מס' קומות מרווחים
מגורים א'	כחום	800 מ <sup>2</sup>	עפ"י לוח השטחים ו- סעיף הוראות מיוחדות
אזור מסחרי	אפור תחום אפור כהה	500 מ <sup>2</sup>	25%, קומה אחת
ש.צ.פ.	ירוק		
ש.ב.צ.	חום תחום וורם כהה	600 מ <sup>2</sup>	עפ"י החלטת הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא  
אגף התכנון  
הנדסאי אריאל הערבה

12. רשימת החכליות:

מגורים א' - דירות צמודות קרקע עפ"י הוראות הבניה המפורטות להלן:-

אזור מסחרי:- במגרש המסומן כאלת 3 - הרחבת חנות קיימת. בחלקה 143, תנויות שכונתיות, סיווג המסחר בהסכמת הועדה המקומית. שכיילים וגנים צבוריים. ש.צ.פ.-: חלקות ד', ה', מיועדות לכתי כנסת. חלקה ו' מיועדת לבית ספר. יתר

שטח התכנון והבניה השניה 1465  
מיוזם על ידי...  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
כפר-סבא  
תשרי 1965

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 זוטרה לתוקף ע"י ועדה  
 שנה  
 הולמנו

חוק התכנון והתשתית הלאומית - 5745  
 מחוז  
 בית המגורים  
 תוכנית  
 תאריך  
 לחכמת הנגרות לעיל  
 סגן מנהל כללי לתכנון

- 2 -

הוראות מיוחדות - אזור מגורים א'

.13

- א. מטרה: מטרה ההוראות המיוחדות לתח צביון לשכ' גאולים ע"י הנחיות לעיצוב אחיד, חוך כדי גיוון הנובע מצורת המגרשים, מיקומם העמדת הבניינים וכו'.
- ב. גובה: ככל השכונה ליכנו הבניינים מגובה רעפים בשפועים של 40-50%, האוריינטציה של הגנות תחוכנן כך שהפחרון הסולרי יהיה חלק אינטגרלי מהגב (ראה חתך סכימטי בחשריט).
- ג. גובה: הגובה המירבי של הגב לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס הכניסה, מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה.
- ד. חלוקת חלקות גדולות: החלקות הגדולות מ- 1600 מ<sup>2</sup> חחולקנה לשתי חלקות שוות בגודלן, ככל חלקה תוחר כנייה 2 יחידות צמודות קרקע (ראה סכימה בגוף החשריט).
- ה. מכסת הקרקע: מקרקע המינימלית ליחידת דיור - 400 מ<sup>2</sup>.
- ו. אחוזי בנייה: אחוזי בנייה מרביים 44-50% (על פי גודל החלקה - ראה לוח שטחים בגוף החשריט). אחוזי הבנייה כוללים חניה, מקלט, עליוח גג, מבני עזר וכו'... חכסיה קרקע מכסימלית - 22-25% - עפ"י גודל החלקה (ראה לוח שטחים בגוף החשריט).
- ז. קו בניין: קו צדדי 3.6 מ' (או 0 בין חלקות א-ב) קו בנין אחורי - 10 מ' או עפ"י המסומן בחשריט.
- ח. העמדת הבניינים: בחשריט מסומנת העמדת הבניינים. הסימון מצביע על מגמה כללית (ראה סכימה להעמדת הבניינים בקנה מידה - 1:500 בגוף החשריט) ניתן לשנות את העמדה כתנאי שלא חפגע במגמה הכללית.
- ט. בניינים קיימים: יש להחשכ בצורת הבניינים הקיימים בתכנון חוספות הבניה ו/או הוספת יחידת דיור חדשה.
- י. יחידת תכנון: בהמשך לאמור בסעיפים ד', ז', - הבניה על שתי חלקות שהיו בעבר חלקה אחת, מהווה יחידה תכנונית אחת מבחינת עיצוב הבניין הפרטיו.
- יא. חניה: עפ"י תקן משרד התחבורה בזמן מתן ההיתר.
- יב. פיתוח: חזורף לכל היחר תכניה פיתוח בקנה מידה 1:100 הכוללת הגדרות קירות חומכים, חניות, פחרון לאשפה וכו'... עיצוב הגדרות, ייעשה עפ"י הנחיות הועדה המקומית במגמה ליצור שלמות שכונתית.

שלבי הביצוע: התכנית תבוצע חוך 10 שנים.

.14

משרד המגורים והתשתית הלאומית  
 תאריך: 11.10.85

חוק התכנון והתשתית הלאומית 1965  
 משרד המגורים והתשתית הלאומית  
 תאריך: 11.10.85