

24.8.93

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי כפר - סבא  
שינוי תכנית מיתאר מס' כס/1/37 - פארק עירוני

שינוי לתכנית מיתאר כס/1/1 על תיקוניה

1. הנפה: פתח תקוה.
2. המקום: כפר סבא, רחובות בן יהודה, הגליל, אז"ר, הראשונים, משה זיין, ויצמן.
- גוש 6434 - חלקות 6, מ-16 עד 20, מ-25 עד 29, מ-31 עד 37, מ-40 עד 46, 149, 150.  
חלק מחלקות 1, 2, 3, 4, 7, 39.
- גוש 6435 - חלקות 9 (חלק) 10, 12 (חלק).
- גוש 7606 - חלק מחלקה 28.
- גוש 7607 - חלק מחלקות 38, 82.
3. שטח התכנית - כ- 469.0 דונם.
4. היוזם - הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא.  
המתכנן - מחלקת האדריכלות, עיריית כפר סבא.  
בעל הקרקע - שונים.
5. שם התכנית - תכנית זו תיקרא שינוי מיתאר מס' כס/1/37 פארק עירוני
6. חלות - הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' כס/1/37 המצורף (להלן "התשריט") התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.
7. הוראות תכניות קיימות - הוראות תוכנית כס/1/1 על תיקוניה תחולנה על שטח התכנית במידה ולא קיימת סתירה בינה לבין תוכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו ובין תכנית המיתאר כס/1/1 על תיקוניה, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

2/...

משרד התכנון והבניה - מרכז  
הנהלת המחוז - תשנ"ג - 1965

אישור תכנית מס' 37/1/93

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ביום 3.1.93

סמכ"ל לרשות

מחוז המרכז - תכנית מס' 37/1/93

תאריך: 1.9.87

מס' 122

מס' 100

מס' 100

מס' 100

נבדק וניתן לתכנון/לאשר  
החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום 3.1.93

מס' 100  
מתכנן המחוז

19.7.93  
תאריך

## 8. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזורים שונים: פארק עירוני, דרכים, חניות, ש.צ.פ., ש.ב.צ., אזור ספורט, אזור מגורים ב' ואזור מסחרי.
- ב. קביעת שטחים שלגניהם תוגש תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה עפ"י סימן ז' לחוק בהסכמה או ללא הסכמת בעלים.
- ג. הקצאת שטח לפארק עירוני כפר-סבא.
- ד. הקצאת שטח לדרכים, חניות, שטח לביניניני ציבור, שטח לספורט, שטח ציבורי פתוח.
- ה. הקצאת שטח לאזור מגורים ב'.
- ו. הקצאת שטח לאזור מסחרי.
9. איחוד וחלוקה - תוך 12 חודשים מיום אשר התוכנית תוכן על כל שטח התכנית תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, בהסכמה או ללא הסכמת בעלים עפ"י סימן ז' לחוק. *א"י*
10. היטל השבחה - עפ"י החוק.
11. דרכים ודרכים משולבות
- רוחב הדרכים וקו הבנין לאורכם יהיה כמסומן בתשריט.
12. פארק עירוני א. לתכנית זו מצורף נספח לתכנון הפארק העירוני. מטרת הנספח היא להצביע על מגמת תכנון. רשאית הועדה המקומית להכניס שינויים בתכנון הפארק ובלבד שתישמר מגמת התכנון הכללית.
- ב. לאזור הפארק יש להגיש תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. לא יוצא היתר אלא עפ"י תכנית בינוי ופיתוח הנ"ל שתכלול נגישות מערכת הדרכים, צורתו הכללית של כל מבנה ותוכנו לרבות גובהו ופתרונות סביבתיים כפי שהועלו בוועדות המשנה שדנו בתכנית.
- ג. טרם הוצאת היתר יבניה לאלמנטים השונים בפארק, תוגש חוות דעת סביבתית אשר תבדק ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

- ד. לצוות השצ"פ המסומנת בתשריט בין מגרשי המגורים לעארק תהווה לצועמי חייץ בין המגורים לפעילויות המוצעות בפארק. רוחב הרצועה יהיה 20 מ' והיא תשהה לגיזון. הרצועה תהווה תנאי למתן היתרי בנייה לאלמנטים הטמונים לה בפארק.
- ה. במסגרת תכנון הפארק יש לשמר את הנואר בחלקה 45 כגוש 6434 במיקומה הקיים, כמו כן תוקם ליד הנואר יז זיכרון עפ"י תכנית גיזון ואישור הועדה המקומית.
- ו. שירותים מסחריים מצומצמים - תחאפשר בניה בשטח 200 מ"ר וכל אחת מהנקודות המסומנות ונספח הפארק העירוני ובטפר 14.
- ז. בין האכסניה ובית הארחה לספורטאים ומגרש החניה לבין המגורים תהיה רצועת שצ"פ נרוחב 20 מטר שתיועד לשצ"פ - לגיזון בלבד ואשר תהווה חייץ בין המגורים לפעילויות המוצעות בפארק.

13. חנייה ובנייה לחלקים המגורים -

- א. בנכנית מסומנים שטחי חניה צבנריים. טימון החניה הוא כללי וזא להצביע על מגמות בלבד.
- ב. לא ינתן היתר בניה לחניה במגוש 116 אלא לאחר שינטעו ברצועת השצ"פ המתוכננת בין מגרשי המגורים למגרש החניה עצים ושילוחים ולאחר התקנת קיר אקוסטי בגובה מגרש החניה.
- ג. בשטחי המגורים יתוכננו חניות על פי התקן למקומות חניה נשמ"ג.
- ד. במגרשים הגובלים בשצ"פ המערבי גינס לדרך, תהיה הגישה למגרש דרך השצ"פ. בספרי האחוזה תרשם זיקת ההנאה למעבר לכלי רכב והולכי רגל עפ"י הקצאות שיקועו וכתבנית ממפורטת לאחוד וחלוקה שתוגש עפ"י סעיף 9.9.

14. אזור מגורים ב - שטח מנימלי לחלקה - 450 מ"ר

- א. כרל חלקה ינתן היתר לשתי יחידות דיור בלבד.
- ב. אחוז בנייה - אחוז בנייה מירובי לשטחים העיקריים - 60% משטח החלקה. 30% נקומ. 2 קומות ועוד 10% בעליית הגג וכן תותר לכל יחידת דיור הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר כמתוך להוראות תכנית כס/1/1/1 ונלוטר לכך ניתן לננות 10% שטח שירות ולא יותר מ-5% שטחי שירות בכל קומה.

- 4 -

ד. קווי בנין - 3.0 קו צדדי. קו בנין אחורי יהיה 6.0 מ'.  
 וחלקות הגובלות זו בזו, שהינן ובעלות אחת, ניתן  
 יהיה לבנות בקו בנין אפס בגבול המשותף עפ"י  
 ההקצאות שיקועו בתכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה  
 עפ"י סעיף 9.

#### ה. גגות וגובה הבנין

הבניה באיזור מגורים ב' - 2 קומות.  
 הגגות ייבנו מרעפים נשיפועים של 40%-50% עם גמלונים. גובה  
 הבנין המירבי לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס הכניסה.  
 במסגרת גג הרעפים ישולב פתרון סולרי ואופן אינטגרלי.  
 ניתן לבנות עלית גג במסגרת הגובה המירבי ובמסגרת אחוזי  
 הבנייה הכוללים.

15. אזור מסחרי - מיועד למסחר שכונתי - אחוזי הבניה 50% לקומה, גובה  
 מירבי 2 קומות. העיצוב הארכיטקטוני ישתלב ועיצוב  
 בנייני המגורים.

#### 16. תכניות פיתוח

תערכנה תכניות פיתוח כלליות ערוכות ע"י אדריכל נוף. תכניות  
 הפיתוח תכלולנה את פרטי התשתית: הדרכים, הדרכים המשולבות,  
 שבילים, חניות, תאורה, קירות תומכים וכו'...  
 תכנית הפיתוח תצביע על מגמה ארכיטקטונית כוללת כך שתישמר אחידות  
 שכונתית בכל הנוגע לאלמנטים כגון: גדרות, קירות תומכים וכו'...

#### 17. שטח לבניני ציבור

מיועד לבניית גני ילדים. בתי כנסת.  
 אחוזי הבנין כמו באזור מגורים ב'.

#### 18. שטח ספורט

מיועד למוסד ספורט ונופש עירוני כגון אכסניה זבית הארחה  
 לספורטאים ומוסדות ספורט שונים עפ"י החלטת הועדה המקומית.

19. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

3.19

חזו