

17.4.83

מחוז המרכז

4007986

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

שינוי תכנית מיתאר מס. כס/20/1, מרכז אזרחי  
שינוי לתכנית מיתאר כס/1/1

1. הנפה - פתח-הקורה
2. המקום - כפר-סבא, רחובות ויצמן, כצלסון, ז'בוטינסקי, דוד אלעזר.  
גוש 6428 חלקות 22, 23.
3. שטח התכנית - 102,119 דונם.
4. היוזם - הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.  
בעל הקרקע - צפורה חבס, אברהם חבס, ברוך חבס, דניאל חבס, עדינה מור,  
דינה אתינגר.  
המתכנן - הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא, אגף התכנון.
5. שם התכנית - תכנית זו תקרא: שינוי מיתאר מס. כס/20/1.
6. חלות - הוראות תכנית זו החולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס.  
כס/20/1 המצורף (להלן "התשריט"). התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית  
בכל הענינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.

7. הוראות תכניות קיימות - הוראות תכנית המיתאר כס/1/1 על תיקוניה, יש להן  
תוקף מלא בשטח התכנית הזו. קיימת סתירה בין תכנית זו ובין תכנית המיתאר  
על תיקוניה, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

**משרד הפנים**  
**חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965**

מחוז \_\_\_\_\_

מרחב תכנון מקומי \_\_\_\_\_

תכנית \_\_\_\_\_

הוקדה המחוזית ביוזמתה ה... \_\_\_\_\_

מינוח \_\_\_\_\_

לתכנית תזכורת לנייל.

מקום מנהל כולל קמפוס \_\_\_\_\_

8. מטרת התכנית -
  - א. הרחבת דרכים ופתיחת דרכים חדשות.
  - ב. קביעת שטחים צבוריים פתוחים.
  - ג. קביעת שטחים לבנינים צבוריים.
  - ד. קביעת בינוי.
  - ה. קביעת אזורים שונים.
  - ו. קביעת הוראות בניה באזורים השונים עפ"י המסומן בתשריט.
  - ז. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים שתרשם לפי סעיף 125 לחוק.
  - ח. קביעת שלבים לכיצוע התכנית.
  - ט. קביעת שטחים לחניות צבוריות ופרטיות.

**חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965**

מרחב תכנון מקומי \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ובניה \_\_\_\_\_

כיש"ב מס' \_\_\_\_\_

החריפה \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא

אגף התכנון

האריך \_\_\_\_\_

אדוועט הקינה

4

צפורה אברהם וברוך חבס ועדינה מור

14

9. הפקעות - השטחים המסומנים בתשריט כצרכי צבור עפ"י ההגדרה שבסעיף 188(ב) לחוק מיועדים להפקעה וירשמו בספר המקרקעין בשם עיריית כפר-סבא לפי סעיף 125 לחוק.

10. איחוד וחלוקה - החלקות הכלולות בתכנית תאוחדנה ותחולקנה מחדש על פי סמן ז' לחוק ותרשמנה עפ"י סעיף 125.

10. היטל השבחה - עפ"י החוק.

11. תכנית בינוי - לתשריט מצורף נספח כינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתשריט, מטרת התכנית:

- א. להנחות את עיצוב התכנית על הפרטים: גובה הבניינים, המרווחים ביניהם, צורתם, עיצוב החזיתות, פרטי חתכים, אלמנטים מיוחדים כגון קשתות, ארגזי פרחים, פרוט חומרי גמר וכד'.
- ב. להצביע על המגמה הכללית של הבינוי. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בתכנית הבינוי ובפרטים כמפורט לעיל בתנאי שלא תיפגע המגמה הכללית של הבינוי.
- ג. לקבוע מידות מינימום לדרכי גישה לחניה ולמימדים של מגרשי חניה.

12. דרכים - רוחב הדרכים וקו הבניין לארכם יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

13. חניה -

- א. החניה למגורים תבוצע בשטח המגרשים עצמם כהתאם להוראות הועדה המקומית ולא פחות מתקן 1:1.
- ב. החניה למסחר בהתאם לתקן משרד התחבורה ונספח הבינוי. למסחר יהיה התקן לפי 1:30 כאשר החניה בשטח המגרש הפרטי, ולפי תקן 1:25 כאשר החניה בשטח המיועד ל"חניה צבורית".
- ג. פריקה וטעינה למסחר - פתרונות לפי תקני משרד התחבורה ינתנו מדרכי הגישה האחוריות, או לחילופין: במפרצי חניה כחזית הרחוב.
- ד. לגבי שטח מסחרי מרוכז - מעל 500 מ"ר (או פחות מזה - לפי החלטת הועדה המקומית) - יידרש פתרון לפריקה וטעינה ע"י חצר המשק כתחום המגרש המסחרי ולפי תקני משרד התחבורה.
- ה. לשימושי קרקע אחרים - החניה לפי תקני משרד התחבורה.

14. חלוקה לאזורים - שטח התכנית יחולק לאזורים על פי המסומן בתשריט, על האזורים תחולנה הוראות הבניה, רשימת התכליות, הבינוי והגימור כמפורט

להלן:

צפורה אברהם וברוך חבס ועדינה מור

חוק התכנון והבניה חשניה 1965

מרחב רכיון סמיני דיר סבא

הועדה המקומית לתכנון ובינוי כפר-סבא

בשיעור חצי מ"ס 17.12.51

החריטה

17.12.51

הועדה המקומית לתכנון ובינוי: כפר-סבא

אגף התכנון

אדריכל העירייה

4

הועדה המקומית לתכנון ובינוי: כפר-סבא

מהנדס תוידה

15.א. לוח האזורים

ה א ז ר	צבע האזור כתשריט	שטח המגרשים, אחוזי הבניה, מספר קומות, מרווחים
מגורים ג'	צהוב לימון. קו סגול לחזית מסחרית	
מסחרי	אפור תחום אפור כהה	הכל על פי נספח הכינוי ולוח השטחים
צבורי פתוח	ירוק	
בנין צבורי	חום תחום חום כהה	
מגרש מיוחד	צהוב תחום חום עם קווים חומים כאלכסון	

15.ב. רשימת התכליות

- מגורים ג'
  - מסחרי
  - צבורי פתוח
  - בנין צבורי
  - פרטי פתוח
  - מגרש מיוחד
- על פי נספח הכינוי וההוראות המפורטות להלן.  
על פי נספח הכינוי וההוראות המפורטות להלן.  
מיועד לגינון, שדרות להולכי רגל, ככרות וכד'.  
השטח בקטע (3) מיועד לגני ילדים. בקטע (1) מיועד לבנין עיריית כפר-סבא, מוזיאון עירוני או יעוד אחר על פי החלטת הועדה המקומית, ומגדל תצפית שכומתו העליונה קפיטריה.  
יש להבטיח רישום זיקת מעבר לציבור בשטח הפרטי פתוח.  
מיועד לאולם קולנוע, בית קפה ומסעדה, על פי נספח הכינוי וההוראות המפורטות להלן, או שמוש מסחרי אחר בהתאם לאשור ועדת בנין ערים מקומית.

16. פיתוח

א. הבעלים יפתחו על חשבונם את כל שטח התכנית להוציא החלקות לבניני צבור.  
ב. תערך תכנית פיתוח כוללת בקנה מידה 1:250 על חשבון הבעלים ע"י אדריכל נוף שיאושר ע"י העירייה. התכנית תכלול את כל שטח התכנית כולל תכנון הרחובות ויצמן, כצנלסון, המשך רחוב גולומב, המשך רחוב הכרמל, רחוב ז'בוטינסקי והמעברים העיליים מעל רחובות גולומב והכרמל (הכל בתחום התכנית). ייקבעו כתכנית גבהי רצפות הבנינים, פיתוח השטחים הצבוריים הפתוחים (ריצוף, קירות תומכים, תאורה, דהוט רחוב, גינון, תחנות המתנה לתחבורה ציבורית). תתוכנן התשתית (חשמל, ביוב, מים, תעול, תאורה, טלפון). רשת החשמל והטלפון תהיה תת קרקעית בשדרות להולכי רגל והכרות וברחובות דוד אלעזר וגולומב.  
תכניות הפיתוח של הדרכים כולל החתכים הטיפוסיים, ושלבי הביצוע יהיו מותנים כאשור משרד התחבורה.

חוק התכנון והבניה חשניה 1965  
מריב דר ז ר מי נפר סבא  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא  
מיס 17 12 81  
החתימה

ועדה ומינהלת לתכנון ובנין כפר-סבא  
אגף התכנון  
האריך אדריכל העיריה

צפורה אברהם ובנון חכם ועדינה מור.

- ג. לאחר עריכת תכנית הפיתוח הכללית תעשה הערכה של העלות הכוללות של הוצאות הפיתוח והתשתית.
- ד. בעלי הקרקע יחתמו עם עיריית כפר-סבא על הסכם בדבר ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית על פי התכנית הכוללת בשלבים ולפי לוח זמנים, תוך מתן בטחונות לשביעות רצון העירייה לביצוע הפיתוח לפי התכנית. ההסכם יחתם לפני מתן היתר בניה לגבי שלב כלשהו.

17. חלקי התכנית ושלבים

א. התכנית בכללותה מחולקת לשלושה חלקים. בכל חלק קיימת אפשרות לשלבי ביצוע שונים (כמסומן בתרשים הרצי"ב).

- (1) חלק (1) - השטח הכלול בין רחוב ויצמן והמשך רחוב גולומב נכללת בו ככר העיר, מבנה מגורים ומסחר, חניון תת קרקעי למבנה המגורים והמסחר, ושטחים לבניני ציבור. המגורים והמסחר מהווים שלב ביצוע אחד. פיתוח הככר העירונית ייעשה כד כבד עם ביצוע המגורים והמסחר. רשאית הועדה המקומית ליזום פיתוח הככר לפני ביצוע הבניה.
- (2) חלק (2) - השטח הכלול בין רחוב הכרמל והמשך רחוב גולומב, מורכב משני אגפי מסחר ומשרדים, שדרה להולכי רגל, אולם קולנוע וחניונים צבוריים. אפשריים שני שלבי ביצוע, האגף המערבי הכולל חנות כל-בו או האגף המזרחי. ביצוע אחד האגפים כרוך כסיום עבודות הפיתוח והתשתית השייכים לחלק במלואו, היינו: פיתוח הרחובות, השדרה להולכי רגל והקמת אחד החניונים הצבוריים.
- (3) חלק (3) - השטח הכלול בין רחוב הכרמל ורחובות כצנלסון וז'בוטינסקי כולל אזור מגורים בין 416 יחידות דיור, שטח צבורי פתוח, שדרה וגן צבורי, רחובות ללא מוצא לגישה למגרשי המגורים, שטח לבניני צבור המיועד לכתות גן. בחלק זה אפשריים שלבים שונים, בתנאי הבטחת ביצוע עבודות הפיתוח של כל החלק. שנה לאחר מתן ההיתרים ל-1/3 מיחידות הדיור, יחויבו בעלים בכיפוע או בהבטחת פיתוח הככר העירונית בחלק (1).

- ב. כל שלב ושלב בחלק כלשהו יהווה שלמות ארכיטקטונית מבחינת המבנים, הפיתוח והתשתית. לפני התחלת כל שלב יערכו תכניות פיתוח לביצוע של השלב בשלמותו, ע"י אדריכל נוף. התכניות יכללו את פרטי הפיתוח ופרטי התשתית. תכניות הפתוח של הדרכים, כולל החתכים הטיפוסיים, ושלבי הביצוע, יהיו מותנים באשור משרד התחבורה.
- ג. הפרדס - אין לעקור את עצי הפרדס אלא בהדרגה על פי המתבקש בשלבי הביצוע וזאת על פי אישור מחלקת מהנדס העיר.

אישור אגף התכנון וצדנה סבא

תח התכנון והבניה השניה 1065

סרטיב תכנון הקומי ניד סבא

הועדה המיטתית לתכנון וניהול כפר סבא

בישיבה מס' 61 ת"מ 17.12.81

החריטה: *[Signature]*

הוצעה ומימית לתכנון וניהול כפר-סבא

אגף התכנון

האריך: אדריכל העירייה

*[Signature]*

18. סיווג המסחר - בכל שטח התכנית בחלקים (1) (2) (לפי התרשים הרצ"ב), יסווג המסחר על פי הנחיות הועדה המקומית.

א. המסחר יסווג במטרה ליצור איכות גבוהה של חנויות בככר העירונית וברחוב המסחרי. יכללו בהן: כל בו, סופרמרקט (בחלק (2)), כתי קפה, מסעדות, בנקים, גלריות אומנות, אולמות תצוגה שונים, חנויות ספרים ותקליטים, מזכרות, מעדנים, הלבשה, הנעלה, צרכי חשמל, בית מרקחת, ציוד ספורט, תיקים ומוצרי עור, כלי נגינה, אלקטרוניקה, סוכנויות תיווך, בטוח, נסיעות ואולם קולנוע, וכל שימוש אחר בהסכמת הועדה המקומית. ייאסרו לחלוטין חנויות לממכר פירות וירקות, דגים וכשר, חמרי בנין ואינסטלציה. תיאסר מלאכה זעירה מכל סוג שהוא אלא אם הושגה הסכמת הועדה המקומית. כל המכירה תתבצע מתוך שטח החנויות. תאסר כל הוצאת סחורה על המדרכות והרחבות, להוציא כתי קפה ומסעדות לפי אישור הועדה המקומית. מתקני התברואה יהיו על פי הוראות משרד הבריאות ומחלקת התברואה של עיריית כפר-סבא. פריקה וטעינה על פי הוראות משרד התחבורה.

ב. גודל החנויות - חנות מינימלית בשטח של 32.0 מ"ר. רוחב חזית המינימלי 3.9 מ'.

ג. העיצוב - החיצוני של החנות יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר ויכלול את הויטרינה, השילוט, התאורה, פתרון למזגנים.

ד. מרתפים - מהווים חלק בלתי נפרד משטח החנות. המרתפים יהיו צמודים לחנויות שמעליהן (ראה לוח שטחים).

19. גימור - הגמור בחלקים (1) (2) יהיה מאבן נסורה, אימיק קרמי או חומר דומה בכל חזיתות הכנינים באישור הועדה המקומית. בחלק (3) יהיה גימור מחומר עמיד כגון אימיק קרמי, טיח גרנוליטי או חומר דומה באישור הועדה המקומית. בכל אחד מהחלקים תישמר אחידות ארכיטקטונית. במסגרת הבניה ישולכו בצורה אינטגרלית פתרונות לאנרגיה סולרית, מתלי כביסה, ארגזי פרחים, מזגנים, אנטנות טלביזיה וכד'.

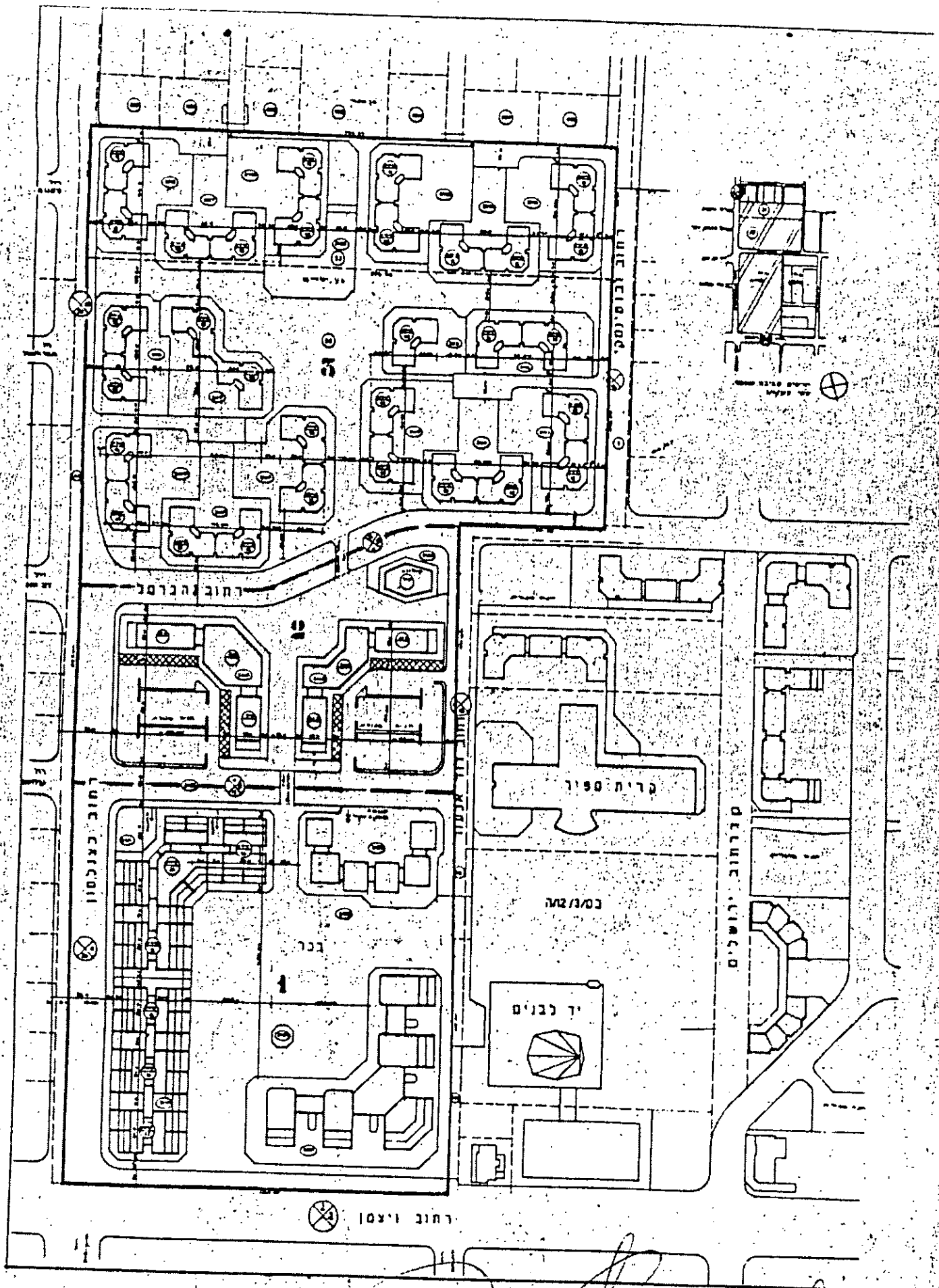
20. משך ביצוע התכנית - התכנית תבוצע תוך תקופה של 10 שנים.

זמנה, אברהם וברוך חבס ועדינה כוז.

חוק התכנון והבניה חשניה 1965
סרטיב חבון מימי בידוסכא
הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא
כשיבתה פ"ח ת"ש 1971
החריטה
מוכר התקנה

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא
אגף התכנון
האריך

הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא
כיהנדור הועדה
האריך



צוויי אבנים וברוך זכס גדינה צור

*[Handwritten signatures and notes]*

שם התכנון והבניה חשניה 1965  
 מרפס חבניו מקולי רדי טבא  
 הועבר הסקודות לחכיוול יתהפסדו  
 בשיתוף עם *[Handwritten]*  
 החריטה *[Handwritten]*

*[Handwritten text at the bottom]*

לוח שטחים

שטח כולל חלקות לבניה	ה פ ק ע ד ת				שטח מסוכם מ"ר	שטח חלקה דשום	מ"ס חלקה דשום
	שטח לבנוני צבוע		ש.צ.פ.	דרכים			
	שטח מ"ר	מ"ס ח'צמני					
45,940	5000	3121			102,119	15,602	22
	2800	3122					
	1800	3123				86,517	23
	400	3124					
45,940	10,000		23779	22400	102,119	102,119	סה"כ
56,179							

% הפקעה - 55%

לוח שטחים - יזכויות בניה

ה ע ר ו ת	שטח בנית מגורים ברוטו	שטח מסחר ב	מ"ס קומות	מ"ס דירות	שטח חלקה צמני	מ"ס חלקה צמני	מ"ס חלק	
+ 600 מ"ר מרתם	5700	1500	א+4+ק	44	3290	3100	1	
	7500	2000	א+4+ק	50	4630	3101		
+ 600 מ"ר מרתם	מסחר/מ	+ 2500 מסחר	2+ק 3+ק	—	2700	3102	2	
		+ 300 מ"ר מרתם	+ 2000 מסחר	2+ק 3+ק	—	2500		3103
		קניון בית ספר מרתם	800	1+ק	—	900		3120
* 2 דירות קרקע	2770		א+3+ק	25	1980	3104	3	
* " "	2770		א+3+ק	25	2150	3105		
* " "	2770		א+3+ק	25	1980	3106		
" "	3450		א+3+ק א+5+ק	30	2260	3107		
* " "	2770		א+3+ק	25	1960	3108		
* " "	2770		א+3+ק	25	2130	3109		
* " "	2770		א+3+ק	25	1980	3110		
* " "	2770		א+3+ק	25	2160	3111		
* " "	2770		א+3+ק	25	1800	3112		
1 דירת קרקע	2080		א+5+ק	18	1280	3113		
" 2 דירות	3450		א+4+ק	30	1980	3114		
* " "	2770		א+3+ק	25	1980	3115		
" "	3450		א+3+ק א+5+ק	30	2160	3116		
" "	3450		א+4+ק	30	1980	3117		
* " "	2770		א+3+ק	25	1980	3118		
" "	3450		א+3+ק א+5+ק	30	2160	3119		
+ 1500 מ"ר מרתם		12800		520	45,940		סה"כ	

כלולות בטוח