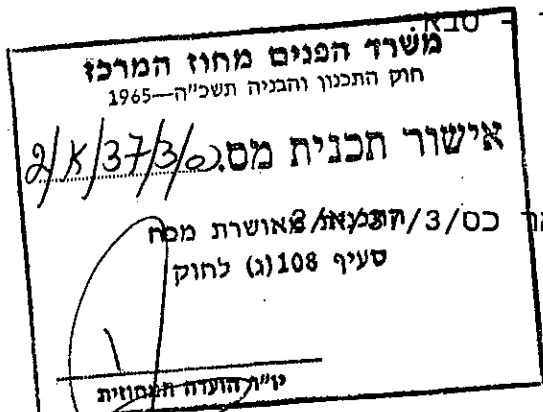
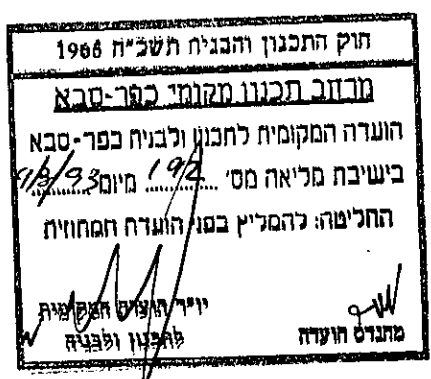


מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי כפר-סבא  
 שינוי תוכנית מיתאר כס/37/3/א/2  
 המהווה שינוי לתוכנית מיתאר כס/1/1 ולתוכניות מפורטות כס/37/3/א'  
 כס/37/3/א' כס/23/3/א' כס/1/33/א'

1. הנפה - פתח תקוה.
2. המקום - כפר סבא, רחובות, המיסדים, רוטשילד ויצמן גוש: 6438  
 חלקות: 17, 16, 26, 92 (חלק), 100 (חלק), 101, 133 (חלק), 128, 129, 130, 127, 199, 171, 124, 123, 122, 78, 79, 69, 138, 139.
3. שטח התוכנית - 13.077 דונם.
4. היוזם - הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא - בעל הקרקע - שונים.  
 המתכנן - אדריכל יגאל שרייבמן
5. שם התוכנית - תוכנית זו תקרא שינוי מיתאר כס/37/3/א' לאושרת מס' סעיף 108(ג) לחוק
6. תוכן - התוכנית מכילה:  
 א. תשריט  
 ב. נספח בינוי  
 ג. תקנון המכיל 3 עמודים
7. חלות - הוראות תוכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' כס/37/3/א/2 המצורף (להלן התשריט) מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית. נספח הבנוי מהווה דוגמא בלבד לחניה במפלסים בכל שטחי החניה הציבורית.
8. הוראות תוכניות קיימות - הוראות תוכנית המיתאר כס/1/1 על תיקוניה, יש להן תוקף מלא בשטח התוכנית הזו. קיימת סתירה בין תוכנית זו לבין תוכנית המיתאר על תיקוניה, או לבין תוכנית זו ואחת מתוכניות מפורטות כס/37/3/א' כס/23/3/א', תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.
9. מטרת התוכנית -  
 א. שינוי שטח המיועד לדרך או לשצ"פ לחניון ציבורי רב מפלסי.  
 ב. שינוי שטח המיועד לבנין ציבור לשצ"פ (דרך להולכי רגל).  
 ג. קביעת בינוי (חניון).  
 ד. קביעת הוראות בניה לחניון.  
 ה. מתן אפשרות להמרת דירות מגורים במשרדים.  
 ו. תיקונים ארכיטקטוניים בתוכנית הבינוי.  
 ז. תוספת שטחי שרות.



יגאל שרייבמן אדריכל



א"ש 210  
 4443  
 12/9/96

10. תוכנית בינוי : לתשריט מצורף נספח בינוי

מטרת התוכנית:

- א. להנחות את עיצוב תוכנית החניונים על הפרטים: גבה הבניינים, המרווחים ביניהם, צורתם, עיצוב החזיתות, פרטי החתכים, ואלמנטים מיוחדים.
- ב. להצביע על המגמה הכללית של הבינוי. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בתוכנית הבינוי ובפרטים כמפורט לעיל בתנאי שלא תיפגע המגמה הכללית.
- ג. לקבוע מידות מינימום לדרכי גישה לחניה ולרוחב מגרשי החניה.

11. דרכים : ראה תוכנית כס/37/3 א'

12. חניה : החניה למגורים תבוצע בשטח המגרשים עצמם בהתאם להוראות הועדה המקומית. החניה למסחר בהתאם לתקן משרד התחבורה ונספח הבינוי. תקני החניה יהיו כדלקמן:-

לגבי מגורים - החניה בשטח המגרשים ולא פחות מ- 1:1

לגבי מסחר - לפי תקן 1:30 כאשר החניה בשטח המגרש הפרטי, ולפי תקן 1:25 כאשר החניה בשטח המיועד ל"חניה צבורית".

פריקה וטעינה- למסחר - פתרונות ינתנו לפי תקני משרד התחבורה מדרכי הגישה האחורית או לחילופין במפוצי חניה בחזית הרחוב.

לגבי שטח מסחרי מרוכז מעל 500 מ"ר (או פחות מזה - לפי החלטת הועדה המקומית) ידרש פתרון לפריקה וטעינה ע"י חצר משק בתחום המגרש המסחרי ולפי תקני משרד התחבורה.

תקן החניה יקבע בעת מתן ההיתר לפי השימושים בבניין. במקרים בהם השימושים יהיו מגורים + מסחר, תהיה הפרדה בין חניה למגורים למסחר.

הגישה לחניון הפרטי תהיה דרך החניון הציבורי ותובטח במשך כל שעות היממה.

בכל מקרה לא יפחת מספר מקומות החניה לכל השימושים מהמספר הנדרש לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

מתן היתרי בניה לחניון יותנה בהגשת המסמכים הבאים לבדיקה ולאישור היחידה האזורית לאי"ס

א. דו"ח אקוסטי הכולל הערכת מפלסי רעש חזויים מפעילות חניון הרכב ופתרונות למניעת מטרדי רעש.

ב. פתרון לאיוורור החניונים התת - קרקעיים.

13. לוח האזורים :

האזור	צבע האזור בתשריט	שטח המגרשים, אחוזי הבניה מספר הקומות, מרווחים.
מגורים ג'	צהוב לימון, קו סגול לחזית מסחרית.	
מסחרי	אפור תחום סגול כהה.	הכל ע"פ התשריט לוח השטחים ונספח הבינוי בכל מקום שהמרווחים הצדדיים קטנים ממה שנקבע בתוכנית המתאר לא יותרו פתחים בקירות הפונים למרווחים אלא במידה שלא תהיה פגיעה הדדית
צבורי פתוח	ירוק	
פרטי פתוח	ירוק תחום ירוק כהה.	
בנין צבורי	חום תחום חום כהה.	
אזור חניה	קוים מצולבים אלכסוניים	
חניון במיפלסים	קוים מצולבים אלכסוניים על רקע אדום תחום בקו שחור	השטח לפי לוח השטחים אחוזי הבניה 300% מספר הקומות 3 הכל עפ"י התשריט ונספח הבינוי.

14. תוכניות פיתוח :

א. הבעלים יחויבו לבצע על חשבונם את פתוח מגרשי המגורים, השטחים המסחריים והשטחים הפרטיים הפתוחים בהתאם לתכניות פיתוח שתערכנה על ידם ותאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. תערך תכנית פיתוח ועיצוב כוללת ביחס לכל שטח התכנית על חלקיה השונים ע"י מהנדס הועדה באישור הועדה המקומית. לא יינתן היתר בשטח התכנית אלא אם הוא תואם את תכנית הפיתוח והעיצוב הנ"ל. תכניות הפיתוח של הדרכים כולל החתכים הטפוסיים ושלבי הביצוע יהיו מותגים באישור משרד התחבורה.

ג. תכנית הפיתוח והעיצוב תכלול פרוט הכבישים, החניות, המדרכות, וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסית ורה, שילוט וריהוט רחובות, אביזרי נוי ומשחקים נטיעות וגנינות, קווי השקיה, קווי חשמל, תאורה, טלפון, מים ביוב ותיעול, תחנות המתנה לאוטובוסים, וכן כל נושא אחר כפי שימצא לנכון.

ל.

יגאל שרייבמן אדריכל