

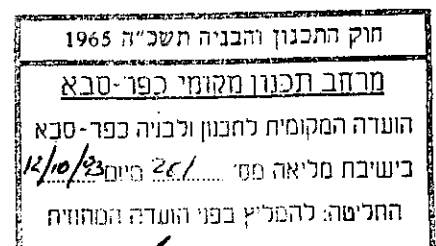
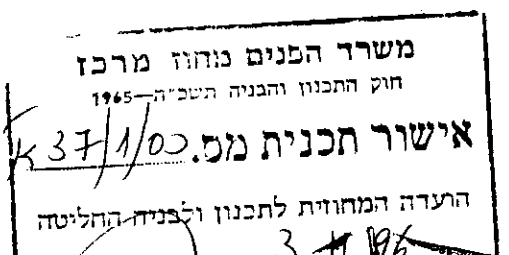
4009340

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
תכנית מפורטת כס/1/37 א'

פירוט לשינוי תכנית מתאר מס' כס/1/37 - פארק עירוני
איחוד וחלוקה מחדש - ללא הסכמת בעלים
עפ"י פרק ג' סמן ז' לחוק התכנון והבניה

1. הנפה: פתח-תקוה
2. המקום: כפר-סבא, רחובות: בן יהודה, הגליל, אז"ר, הראשונים, משה דיין, ויצמן.
גוש 6434: חלקות 6, מ-16 עד 20, מ-25 עד 29, מ-31 עד 37 (חלק), מ-41 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: שטח התכנית: 467.764 דונם.
4. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
המתכנן: מחלקת האדריכלות, עיריית כפר-סבא
בעל הקרקע: שונים.
5. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת כס/1/37 א' פארק עירוני.
חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' כס/1/37 א' המצורף (להלן "התשריט"), התשריט מהוגב חלק בלתי נפרד מן התכנית.
7. הוראות תכניות קיימות: הוראות תכנית כס/1/1 על תיקוניה ו- כס/1/37 תחולנה על שטח התכנית.
רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יירשמו על שם עיריית כפר-סבא.

2/...



- הסמכי התכנית: א. דפי התקנון - 5 דפים.
ב. תשריט ב- ק.מ. 1:2500.
ג. נספחי בינוי ב- 2 חלקים. חלק א' וחלק ב' ב- ק.מ. 1:1250 וסכמת תכנון יח' דיור ב- ק.מ. 1:500.
ד. נספחי איחוד וחלוקה ב- 2 חלקים, חלק א' וחלק ב' ב- ק.מ. 1:1250.
ה. נספח לתכנון הפארק העירוני.
ו. טבלאות איזון והקצאות.
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
10. מטרות התכנית: א. איחוד וחלוקה של המקרקעין ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
ב. פרוט הזכויות לפארק עירוני כפר-סבא.
ג. פרוט חניה גישה לחלקות המגורים והחלקות לזיקת הנאה למעבר.
ד. הצגת נספח בינוי לאזור מגורים ב' ופרוט הזכויות בו.
ה. פרוט הזכויות לאזור מסחרי.
ו. קביעת מבנים להריסה וקביעה בדבר מבנים חורגים.
11. איחוד וחלוקה: א. כל שטח התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק ללא הסכמת בעלים.
ב. שטח התכנית מחולק ל- 2 קטעים: א' ו- ב'.
ג. לכל קטע מצורף לוח הקצאה (ראה נספחי הקצאה).
לחלוקה מצורפות 2 טבלאות איזון נפרדות.
12. היטל השבחה: ישולם עפ"י החוק.
13. דרכים ודרכים משולבות: רוחב הדרכים, הדרכים המשתלבות וקו הבנין לאורכם יהיה כמסומן בתשריט.
14. 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. בשטח הפארק יש להגיש תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. לא יוצא היתר אלא עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתכלול נגישות, מערכת הדרכים, צורתו הכללית של כל מבנה ותוודע, לרבות גובהו ופתרונות סביבתיים.
ג. טרם הוצאת היתר בניה לאלמנטים השונים בפארק, תוגש חוות דעת סביבתית אשר תבדק ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
ד. רצועת הש.צ.פ. המסומנת בתשריט בין מגרשי המגורים לפארק תהווה רצועת חיץ בין המגורים לפעילויות המוצעות בפארק. רוחב הרצועה יהיה 20 מ' לפחות והיא תשמש לגינון. ביצועה יהווה תנאי למתן היתרי בניה לאלמנטים הסמוכים לה בפארק.

ה. במסגרת תכנון הפארק יש לשמר את הבאר בחלקה 46 בגוש 6434 במיקומה הקיים. כמו כן תוקם ליד הבאר יד זיכרון עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

ו. שירותים מסחריים מצומצמים. תתאפשר בניה בנקודות המסומנות בנספח הפארק העירוני במס' 14.
ב- 2 האתרים בצפון הפארק והאתר הדרומי בכניסה לפארק יהיו בשטח של עד 50 מ"ר בתוספת 25% שטחי שרות. שני האתרים המרכזיים, ליד האגם ובקרבת אזור הספורט יהיו בשטח 200 מ"ר כל אחד בתוספת 20% שטחי שרות מהשטח העקרי.

ז. בין אזור ספורט ומגרש החניה לבין המגורים תהיה רצועת ש.צ.פ. ברוחב 20 מטר שתיועד ל- ש.צ.פ. - לגינון בלבד ואשר תהווה חיץ בין המגורים לפעילויות המוצעות בפארק.

15. חניה וגישה לחלקות המגורים:

- א. בתכנית מסומנים שטחי חניה צבוריים. סימון החניה הוא כללי ובא להצביע על מגמות בלבד.
- ב. לא ינתן היתר בניה להקמת מגרש החניה במגרש 116 אלא לאחר שינטעו ברצועת ה- ש.צ.פ. המפרידה בין מגרשי המגורים למגרש החניה עצים ושיחים ולאחר התקנת קיר אקוסטי בגבול מגרש החניה.
- ג. בשטחי המגורים יתוכננו חניות על פי התקן למקומות חניה תשמ"ג ועפ"י הנחיות הועדה המקומית.
- ד. בחלקות הזמניות הגובלות ב- ש.צ.פ. המפריד בינם לדרך. תהיה הגישה לחלקה הזמנית דרך ה- ש.צ.פ. בספרי האחוזה תרשם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב ולהולכי רגל עפ"י ההקצאות שיקבעו בתכנית מפורטת לאחוד וחלוקה כמופיע בסעיף 9ג', ד' לתקנון.

להלן רשימת החלקות הזמניות:

קטע א' - 44/3, 44/4, זיקת הנאה זמנית מ- ש.צ.פ. 206 לחלקה 111. כנ"ל ל- 25/1.

קטע ב' - זיקת הנאה מ- ש.צ.פ. לחלקות זמניות: 3/20, 3/12, 2/1, 39/7, 6/1, 6/5, 41/1, 43/12, 18/3.

אזור מגורים ב':

א. לתכנית מצורפים 2 נספחי בינוי מס' 4,3 + סכימת תכנון יח' מטרת נספח הבינוי להצביע על העמות הבניינים. ניתן להכניס שינויים בבינוי באישור הועדה המקומית בתנאי שלא תפגע מגמת התכנון.

ב. שטח מינימלי לחלקה - 450 מ"ר.

ג. בכל חלקה יותן היתר לשתי יחידות דיור בלבד.

ד. אחוזי בניה - אחוז בניה מירבי לשטחים העיקריים - 60% משטח החלקה. 30% בקומה, 2 קומות ועוד 10% בעלית הגג וכן תותר לכל יחידת דיור הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר כפוף להוראות תכנית כס/1/1/מ' בנוסף לכך ניתן לבנות 10% שטחי שירות ולא יותר מ- 5% שטחי שירות בכל קומה.

ה. קוי בנין - 3.0 קו צדדי. בחלקות הגובלות זו בזו, שהינן בבעלות אחת, ניתן יהיה לבנות בקו בנין אפס בגבול המשותף עפ"י ההקצאות שנקבעו בתכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה עפ"י סעיף 9. קו בנין אחורי - 6.0 מ'.

ו. גגות וגובה הבנין - הבניה באיזור מגורים ב' - 2 קומות. הגגות ייבנו מרעפים בשיפועים של 40%-50% עם גמלוניים. גובה הבנין המירבי לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס הכניסה. במסגרת גג הרעפים ישולב פתרון סולרי באופן אינטגרלי. ניתן לבנות עלית גג במסגרת הגובה המירבי ובמסגרת אחוזי הבניה כמפורט בסעיף ז' לעיל.

17. מבנים המיועדים להריסה: בגוש 6434 בחלקה מס' 29, 26, 3 קיימים לולים ומבנים המיועדים להריסה. מבנים אלו יהיו מבנים חורגים עד מתן תוקף לתכנית הבנין. הועדה המקומית תכין תכנית לשימושים חורגים עפ"י סעיף 178, 179 לחוק. היתרי בניה ינתנו לאחר הריסת המבנים.

18. אזור מסחרי: מיועד למסחר שכונתי - אחוזי הבניה 50% לקומה + 20% שטחי שירות בגלריות בחללים ובעליות הגג גובה מירבי 2 קומות. העיצוב הארכיטקטוני ישולב בעיצוב בנייני המגורים. סיווג החנויות יהיה עפ"י אשור הועדה המקומית. חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983.

19. 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 אריכטקטונית כוללת כך שתשמר אחדות שכוונתית בכל הנוגע לאלמנטים כגון: גדרות, קירות תומכים וכו'...
- לא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכניות פיתוח כלליות.
20. שטח לבניני ציבור בעבור: א. מיועד לגני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת, מוסדות קהילתיים לשרות הציבור.
- אחוזי הבניה כמו באזור מגורים ב'.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו כחוק ע"ש עיריית כפר-סבא.
21. אזור ספורט: מיועד למוסדות ספורט ונופש עירוניים עפ"י החלטת הועדה המקומית.
22. הוצאות עריכת התכנית: הוצאות עריכת התכניות ששולמו ע"י הועדה המקומית בקשר עם תכנית זו תחולנה עפ"י הקבוע בסעיף 69 (ח') לחוק התכנון והבניה.
23. תנאי להיתרי בניה: הגשת תכניות בינוי מפורטות ואישורם ע"י מהנדס הועדה המקומית.
24. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים.