

11 חלקים = 12 חלקים
4-16135
החלק 9-1-9
א 9

משרד המנדט
 חוק התכנון והבניה - 1965
אישור תכנית מס' 10/60/1/00
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 ביום 21.12.05 לאשר את התכנית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר - סבא
תכנית מתאר כס/60/1/א
 שינוי לתכנית מתאר כס/1/1 על תיקוניה
 תכנית באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

- 1. המחוז : המרכז
- 2. הנפה : פתח-תקווה
- 3. המקום : כפר-סבא

גוש : 6427
 חלקות : 69
 חלקי חלקות : 34

גוש : 6429
 חלקות : 3, 4, 5, 43, 54, 60-65, 70, 71, 184, 186, 188, 192, 217
 חלקי חלקות : 37, 55, 190

גוש : 6430
 חלקות : 1, 3, 4, 5, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 57, 58, 111-115
 חלקי חלקות : 15, 24, 25

- 4. שטח התכנית : כ- 531.289 דונם.
- 5. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.
- בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, עיריית כפר-סבא ואחרים.
- המתכנן : הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.
- 6. קנה מידה : 1:1250 1:2500
- 7. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' כס/60/1/א.
- התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' כס/1/1 על תיקוניה.
- 8. מסמכי התכנית :

א. תשריט בק.מ. 1:2500

ב. נספחי בינוי מחייבים בק.מ. 1:1250, 1:500 - 2 גליונות.

ג. נספח תנועה - 2 גליונות.

ד. תקנון בן 20 דפים.

ה. טבלאות איזון והקצאות - 1 חוברת.

ו. נספח איכות הסביבה - 1 חוברת.

ז. נספח מדידה בק.מ. 1:1250 - 2 גליונות.

ח. נספח ניקוז וביוב מנתח - 1 חוברת.

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

משרד המנדט
 חוק התכנון והבניה - 1965
 ביום 25.12.05
 מינהל התכנון

מטרות התכנית :

- 9.
- א. קביעת הוראות להקמת שכונה ירוקה אשר תתן דגש על היבטי איכות הסביבה.
 - ב. שינוי יעוד מאזור חקלאי ליעודים שונים.
 - ג. קביעת אזורי מגורים, ב', ב' - מיוחד, ג', ג' מיוחד ופירוט הזכויות בהם.
 - ד. קביעת אזור למסחר משרדים ומשתלה.
 - ה. קביעת שטחים לצרכי ציבור שונים: ש.ב.צ., דרכים, דרכים ירוקות, שצ"פ.
 - ו. קביעת הוראות בניה לאזורים השונים.
 - ז. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

10. חלות :

הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לרבות נספחיו (להלן: התשריט).
התשריט, על כל מסמכי התכנית המפורטים בסעיף 8 לעיל, מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.

11. הוראות תכניות קיימות :

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה וזאת בנוסף להוראות תכנית זו.
במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה, תהינה הוראות התכנית כס/1/60/א' עדיפות.

12. רישום שטחים ציבוריים :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו, ירשמו על שם עיריית כפר-סבא.

13. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.

14. דרכים :

התכנית כוללת התווית דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות, חלק ממחלף בין דרך מס' 4 ודרך בגין (ראה פרוט להלן).
רוחב הדרכים כולל הדרכים המשולבות וקווי הבנין לאורכם יהיו כמסומן בתשריט ועפ"י נספח התנועה.

15. נספח הבינוי - הוראות בניה לאזורים השונים :

נספחי הבינוי כוללים הוראות בדבר צורת הבנינים, גובהם, מיקומם, קווי הבנין ומספר יחידות הדיור בכל בנין ובנין.
כמות יחידות הדיור בתכנית ממצה את יכולת התכנית להעניק איכות חיים ורווחה בכל הנושאים הקשורים לתחבורה, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים כפי

שהוגדרו בהנחות היסוד של הועדה המחוזית לשכונות ירוקות וכפי שהתקבלו ע"י נציגי משרד התחבורה ואיכות הסביבה.

תוספת למספר יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת.

נספחי הבינוי מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. ניתן לשנות את המרווחים בין בנינים או אגפים בתחום מגרש, מאלה המופיעים בתשריט בתאום ואישור מהנדס העיר וזאת תוך שמירה על צורת הבינוי של הבנינים והאגפים. זכויות הבניה תהינה על פי המפורט בטבלאות האיזון וההקצאה ובסעיפי תקנון התכנית.

16. הוראות בניה לאזורי המגורים :

א. כללי : בתחום התכנית מסומנים 4 אזורי מגורים שונים :

1. אזור מגורים ב' - מסומן בתכנית בצבע כחול.
גובה מבנים מירבי 8.5 מ' מעל גובה 0.00 +/- .
2. אזור מגורים ב' מיוחד - מסומן בתכנית בצבע כחול תחום בקו אדום.
גובה מבנים מירבי ק + 3 + גג.
3. אזור מגורים ג' - מסומן בתכנית בצבע צהוב.
גובה מבנים מירבי ק + 5 + גג.
4. אזור מגורים ג' מיוחד - מסומן בתכנית בצבע כתום תחום בקו אדום.
גובה מבנים על פי המפורט בנספח הבינוי.

ב. שטח יחידות הדיור : בכל בנין ובנין בשטח התכנית - 30% מסה"כ יחידות

הדיור תהינה בגודל של עד 85 מ"ר שטח עיקרי כ"א.

אין הגבלת כמות יחידות דיור קטנות חלה על אזור מגורים ב'. כמו כן אין באזור מגורים ב' קומות עמודים מפולשות.

השטחים העיקריים לכל בנין ובנין עפ"י הטבלה בתקנון התכנית.

באזורי מגורים ב' מיוחד, ג' ו- ג' מיוחד, השטח הממוצע בדירת מגורים יהיה

כ- 107 מ"ר לדירה.

שטחי השרות יהוו 25% מהשטחים העיקריים בכל בנין ובנין.

שטחי השרות בבניני המגורים כוללים את חדרי המדרגות המבואות הדירותיים, המעלית וחדרי ספח טכניים קומתיים.

שטחי החניה בקומת המסד ובקומת עמודים מפולשת - לובי הכניסה וחדרי השרות (אשפה, גז, מים וכד') נחשבים לשטחי שרות מחוץ למוזכר למעלה.

שטחים אלה יעודיים למטרות הנ"ל ואינם ניתנים להעברה לקומות המגורים. ניווד שטחי השירות הנ"ל לקומות המגורים יהווה סטייה ניכרת.

מחסנים דירתיים יהיו עפ"י תכניות כס/1/1/מ, כס/1/1/מ/ב ו- כס/1/1/מ/ג ושטחם יהיה מעבר לשטחי השירות הנ"ל. ממ"דים עפ"י דרישות הג"א. שטחי השרות באזור מגורים ב' – חניה לרכב בשטח של 15 מ"ר ליחידת דיור. מרחב מוגן דירתי עפ"י קובץ תקנות 5422.

מרתפים לאזור מגורים ב', עפ"י תכנית כס/1/1/מ/ג.

ג. חניה: החניה למגורים תתוכנן בחלקה (לפחות 70%) במסגרת המסד, הנמצא כ- 1.5 מ' מתחת לגובה הדרך, או הדרך הירוקה הגובלות. חלק מהחניה תהיה מעל המסד ובלבד שישארו לפחות 20% משטחי המגרשים כשטחי גינון שאינם מעל גגות בטון. קו החניה במסד כקווי הבנין בחזית הדרך או הרחוב הירוק. סטייה מקביעה זו עד כמות של 50% חניה במסגרת המסד תהיה באישור מהנדס השרות בהתאם לנסיבות.

תקן החניה עפ"י תקן משרד התחבורה בזמן מתן ההיתרים ולא פחות מ- 1.7 מקומות חניה ליחידת דיור.

יש לדאוג לאזורור החניונים בצורה טבעית או בצורה מאולצת על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

החניה למגורים באזור מגורים ב', תהיה בשטח המגרש עצמו ולא פחות מ- 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.

קרוי חניה יהיה במבנה קל עפ"י פרט שיופיע בתכניות הפיתוח.

ד. מסד - במסגרת המסד המוזכר לעיל, ניתן להקים מחסנים דירתיים עפ"י הנחיות תכנית כס/1/1/מ/ב.

ה. דירות גן - בכל אזורי המגורים ניתן לבנות דירות גן (דירות בקומת הקרקע). דירות הגן הבנויות מעל המסד תהינה בגובה ממוצע של

כ- 1.5 מ' מעל גובה הדרך או הרחוב הירוק הגובלים עמה. הצמדת הקרקע לדירת הגן תהיה ברוחב הדירה ולא תעלה על שטח של 60 מ"ר ליחידת דיור ו- 90 מ"ר לדירות עם-שתי חזיתות ויותר הפונות לגינה.

ו. דירות גג – בקומת הגג (מסומנת בתכנית הבינוי באות ג'), תבנינה קומות חלקיות כשמספר הדירות קטן ממספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית.

ז. שטח פרטי פתוח – מסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע ירוק בהיר.

שטח פרטי פתוח ללא בניה מיועד לגינון, חניה, כולל החניה בשטח המסד, ושירותים שונים כגון חדרי טרנספורמציה, אשפה וכד'.

ח. מרפסות פתוחות - שטח המרפסות ללא גג אינו כלול בשטח העיקרי או בשטחי השרות. שטח המרפסות עפ"י תקנות התכנון והבניה.

יש לשלב פרגולות במרפסות ובדירות הגן שתהינה על פי תכנית אחידה לכל הבנין.

יש לעצב את המרפסות כך שתימנע הצצה ביניהן ותישמר הפרטיות.

ט. חיבורים בין הבנינים – בנספח הבינוי מסומנים חיבורים בין בניני המגורים. היקף החיבורים לא יעלה על מחצית עומק הבנינים. לא יבנו חיבורים בקומת הקרקע ובקומה העליונה של הבנינים.

פרק החיבור האפשרי בין הבנינים בתחום כל מגרש מאפשר גמישות תכנונית עד למצב של חיבור שלם בין הבנינים. חיבור זה הינו אופציה כאשר המרווח בין הבנינים קטן מ- 8 מ'. אזור החיבור בין הבנינים יכול להיות שטח מגורים עיקרי, שטח שרות, מרפסת או אלמנט עיצובי בלבד. ניתן לא לבצע כלל את פרק החיבור בין הבנינים או האגפים.

י. ניתן יהיה לנייד את מסי יחידות הדיור בין הבנינים ובין האגפים בתחום המגרש ובין הקומות בכל אגף, כולל הגדלה או הקטנה של מספר יחידות הדיור בכל קומה, כל זאת תוך שמירה על הבינוי של האגף.

יא. גימור – בכל אזורי המגורים למעט אזור מגורים ב', יבנו בנינים בגמר אבן מעובדת או מלוטשת על פי אישור מהנדס העיר וזאת כדי ליצור עיצוב ארכיטקטוני אשר יבטיח השתלבות הבנינים במרקם השכונתי. באזור המגורים ב- מיוחד, יבנו גגות רעפים עם גמלוניים.

באזורים ג' ו- ג' מיוחד לא יעלה שטח גג הרעפים על 2/3 משטח גג הבנין. במסגרת גגות הבנינים תשולב מבחינה ארכיטקטונית מערכת האנרגיה הסולרית. יש להשתמש לצורכי בידוד הבנין בחומרי פלסטיק וצלולוזה, שהם חומרים הניתנים למחזור, פחות רעילים ותהליכי המחזור שלהם ידידותיים לסביבה.

יותר שימוש בטכנולוגיות ובחומרים חדשים בכפוף להתנגדות תרמית מחמירה. יב. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אוויר.

יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר וכך ימנע מעבר רעש ליחידות דיור שונות.

באזור מגורים ב' מיוחד ג' ו- ג' מיוחד תבוצע הכנה לחיבור כל המטבחים הביתיים למערכת יניקת אויר וסינונו בארובה מרכזית.

התכנון יביא בחשבון מניעת מטרדי יונים במסגרת הטיפול במעטפת המבנה. יג. צנרת המים ברמת הבנין תכלול מערכות לטיפול בקשיות המים.

ברמת הדירה יותקנו אביזרים חוסכי מים והשקיה ממוחשבת.

17. הוראות בניה לאזורים מיוחדים :

א. אזור מסחר ומשרדים

צבע האזור – אפור.

מגרש מס' 190/1 בגוש 6430 מיועד למרכז מסחרי משולב במבנה משרדים. המרכז המסחרי נשען על מעבר עילי להולכי רגל המסומן בנספח הבינוי.

השטחים העיקריים למסחר עפ"י הטבלה בגוף התקנון, מרוכזים ב- 2 קומות בתוספת שטחי השרות עפ"י הצורך כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב - 1992, סעיף 9, (ד) 1-7. קומת הקרקע תהיה עד גובה של 6 מ' נטו עם אפשרות להוספת קומת ביניים. שטחי השרות של המשרדים - 28% מהשטח העיקרי. שטחי השרות אינם כוללים את החניה התת-קרקעית. גובה המבנה על פי נספח הבינוי.

סיווג החנויות יהיה על פי אישור הועדה המקומית.

לא תותר הקמת תחנת תידלוק מסוג כלשהו במגרש זה.

העיצוב הארכיטקטוני - עיצוב מיוחד כיאה לבנין במבואות העיר.

הגימור - אבן, מתכת וזכוכית.

ניתן להמיר שטח מסחר למשרדים ולהפך עפ"י השווי היחסי כפי שבא לידי ביטוי בטבלאות ההקצאה. תכנית הבינוי למגרש זה אינה מחייבת.

החניה : החניה תהיה על פי תקן משרד התחבורה בזמן מתן ההיתר ואינה כלולה בשטחי השרות.

ב. שטח מיוחד

צבע האזור – ירוק בהיר מקווקו בירוק כהה.

מגרש 112/2 מיועד לשטח מיוחד משתלה עם נקודת מכירה מסחרית בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר. במסגרת המשתלה תותר הקמת מבנים חקלאיים, חממות, מבני שרות ואחסנה בשטח שלא יעלה על המצוין בטבלת הזכויות ובטבלת האיזון וההקצאה. ביתרת השטח יהיה ניתן לגדל גידולים חקלאיים המוגנים ברשתות צל בשטח של עד 1,000 מ"ר.

מבנה החממות העתידי יתוכנן בתאום עם אדריכל העיר ויבוצע מחומרי גמר עמידים בעלי קיום ארוך. לכל המבנים בשטח יש להוציא היתרי בניה כחוק.

יעוד "שטח מיוחד" ניתן להמרה לקרקע ביעוד ציבורי ו- 3 יח"ד צמודות קרקע עפ"י הזכויות הניתנות לכל יח"ד במגרש 112/3, הן בהקצאת הקרקע והן בזכויות הבניה.

מיקום יח"ד והקצאת הקרקע לצרכי ציבור יעוגן בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. הגישה לשטח המיוחד" תהיה מתחום התכנית בלבד, לא תהיה גישה כלשהי מדרך בגין.

המיגון האקוסטי לאורך רח' בגין, גובהו ועיצובו יקבעו בעת הכנת נספח הפיתוח לתכנית ויתחשב במיקום המשתלה ונצפותה מרח' בגין.

החניה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקן משרד התחבורה בעת מתן ההיתר.

18. ש.ב.צ. :

א. צבע האזור לבניני ציבור - חום כהה.

יעוד האזור הוא למוסדות חינוך, תרבות נוער וספורט, בתי כנסת ולמבני ציבור שונים עפ"י תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה ועל פי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה. המבנים הציבוריים הנמצאים בין מבני המגורים, יהיו ליעוד גני ילדים ומעונות יום בלבד ובגובה שלא יעלה על 2 קומות.

אחוזי הבניה לשטחים העיקריים על פי הוראות תכנית המתאר כס/1/1 ועל פי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

קווי הבנין יהיו עפ"י החלטת הועדה המקומית בעת הוצאת היתרי הבניה ולא פחות מ- 4.0 מ'.

ב. גימור : בניני הציבור יבנו בגמר אבן וזכוכית, כך שישתלבו בעיצוב בניני שכונת המגורים.

ג. במגרשים המיועדים לבתי ספר מתנ"סים וכדומה ימוקמו מגרשי הספורט רחוק ככל האפשר ממבני המגורים. גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות ולא יותר מ- 12 מ'.

19. ש.צ.פ. :

צבע האזור לשטחים ציבוריים פתוחים - ירוק.

השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגינון, שבילים, שדרות להולכי רגל, פינות משחק, חיץ אקוסטי וכו'.

בשטחים הציבוריים ניתן להתקין מתקנים הנדסיים כחדרי טרנספורמציה, תחנות משנה של ח"ח, שירותים ציבוריים, מתקני אשפה, חדרי משאבות וכד', עפ"י הנחיות תכנית כס/1/1/שצ/1.

מגרש מס' 2203, מיועד לשימוש מתקני תשתית ואנרגיה שישרתו את האזור כולו. ברצועת השצ"פ לאורך כביש מס' 4 בתחומי קו הבנין 75 מ' מציר כביש 4 לא תותר כל בניה ו/או חניה.

20. שצ"פ מיוחד רחוב ירוק :

צבע האזור לרחוב ירוק - שצ"פ מיוחד - ירוק עם קווקו ירוק כהה. הרחוב הירוק מקשר בין הגינות הציבוריות ומאפשר קשר בין המבנים, מעבר לרכב חירום ורכב שרות עירוני, מסלולי נסיעה לאופניים ומעבר תשתיות עירוניות. רחוב סופי למיסעות בתחום זכות הדרך של הרחוב הירוק יתווה בתכנית הפיתוח.

הרחוב הירוק יתוכנן תוך הקפדה על נושא הבטיחות בהפרדת התנועה הגלגלית מתנועת הולכי הרגל.

21. מעברים עיליים להולכי רגל:

בשטח התוכנית מסומנים מעברים עיליים להולכי רגל ורוכבי אופניים. המעברים העיליים מיועדים להבטיח תנאי בטיחות להולכי הרגל ורוכבי האופניים ומהווים חלק מהתשתית ההכרחית לביצוע התכנית. במסגרת הקירות התומכים למעברים העיליים ניתן לשלב חדרי טרנספורמציה של ח"ת. רוחב מינימלי למעבר עילי - 3.0 מ'. תכנון המעברים העיליים יעשה תוך התחשבות במגורים הסמוכים, במגמה למזער את המטרדים העלולים להיווצר בגינם.

22. מעבר תת קרקעי - המחלפון

בשטח התכנית מסומן מעבר כביש תת קרקעי מתחת לדרך בגין. המעבר בא להבטיח את הקשר אל מערכת הדרכים הכללית מצפון לעיר ואת הקשר בין תכנית זו לתכנית כס/80/1. א. בקטעי הכביש שבין המחלפון לבין מחלף דרך מס' 4 תמנענה השתזרויות בשני מסלולים ע"י רימזור הפניות הימניות.

23. מחלף

בשטח התכנית מסומן שטח למחלף בין כביש מס' 4 לדרך בגין, המחלף יבוצע במלואו ע"י מע"צ כולל השינויים המתבקשים בקווי חשמל עיליים, ומערכות תשתית תת קרקעיות. עיריית כפר-סבא תהיה אחראית לביצוע ההגנה האקוסטית אשר תידרש עפ"י תקני המשרד לאיכות הסביבה. השטח לביצוע המחלף ירשם על שם המדינה ללא תמורה.

24. איחוד וחלוקה

בשטח התכנית מסומנים אזורים לאיחוד וחלוקה בהסכמה וללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ההקצאות וזכויות הבניה תהינה על פי המסומן בטבלאות האיזון וההקצאות המהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית ועל פי לוח השטחים בגוף התכנית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו כחוק ע"ש עיריית כפר-סבא.

25. חלוקת מגרשים וזכויות מעבר

במידת הצורך, תרשם זכות מעבר בין מגרשים שונים, לרכב ולהולכי רגל. זכות המעבר תאפשר כניסה משותפת למגרשים בכניסות לחניה למסד ולחניה במפלס מעל המסד (ראה נספח בינוי). תינתן אפשרות לפיצול מגרש למגרשי משנה וזאת בתנאי שינתן פתרון לחניה והבטחת זכויות מעבר כאמור לעיל.

חלוקת המגרשים תהיה טעונה אישור הועדה המקומית בלבד, ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת.

26. **תכניות פיתוח - עריכתן וביצוען:**

- א. 1. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית תוך שנה מיום אישורה.

תכנית הפיתוח תכלול את המגרשים באזורים השונים, הדרכים, הדרכים המשולבות, הרחובות הירוקים, החניות הציבוריות, השטחים הציבוריים הפתוחים ופרטי התשתית השונים כגון: מים, ביוב, תיעול וניקוז, גינון והשקיה, תאורה וריהוט רחוב. כל מערכות התשתית הנ"ל בתוספת חדרי טרנספורמציה של חב' החשמל, כבלי חשמל, טלפון, טל"כ וכ"ו כמו גם מערכות פינוי אשפה פניאומטית תהינה תת-קרקעיות.

תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לריהוט רחוב, סוגי חומרים, פינות משחק על פי התפלגות גיל המשתמשים, גינון ציבורי, תכנון שטחים פתוחים ציבוריים מוצלים ככל האפשר.

צוות הכנת תכנית הפיתוח יכלול, בנוסף לצוות שימונה ע"י מהנדס העיר, את נציג היחידה האזורית לאיכות הסביבה ואת היועץ הסביבתי לתכנית.

מטרת הצוות המורחב להביא לידי ביטוי בין השאר, את האלמנטים הסביבתיים הייחודיים בתכנית.

תכנית הפיתוח תועבר לבדיקת משרד איכות הסביבה - מחוז המרכז, כתנאי להוצאת היתרי בניה.
- א. 2. פיתוח שטח התכנית יאפשר החדרת מי נגר עילי ע"י שטחים אוגרי מים, היקף השטחים המינימלי להחדרת מי נגר עילי יהיה כ- 20% משטח המגרשים. שטחים אלה לא ירוצפו ולא ימוקמו מעל חניונים או מבנים תת-קרקעיים אחרים. כל המיסעות והחניות החשופות בתחומי החלקות, תהינה בריצוף אבן דשא, במידה וטיב הקרקע יאפשר זאת.

כל מרזבי המבנים יוזרמו לעבר שטחים אוגרי מים בשטח המגרש או לשטחים אוגרי מים ציבוריים.

במידה ואין אפשרות להזרים את המים לשטחים אוגרי מים, יש לדאוג להחדרת מי נגר עילי בעזרת בורות סופגים תקינים לקרקע.
- א. 3. קירות הפיתוח וחדרי הספח החיצוניים למבני המגורים, מבני הציבור והמסחר יצופו באבן מכל הצדדים כמפורט בתכנית הפיתוח. ניתן יהיה לשנות את ציפוי קירות הפיתוח הפנימיים לחומרים קשיחים אחרים, באישור מהנדס העיר.

4. א. הרחובות הירוקים והדרכים הפנימיות המקשרות את הגינות הציבוריות והכניסות למבנים תשלבנה שבילי הולכי רגל, מסלולי נסיעה לאופניים, ריכוז תשתיות. יותר מעבר רכב חירום ושרות.
- פרטי החיפוי על פי המפורט בתכנית הפיתוח. הדרכים הירוקות תוצללנה ע"י עצים וישולבו בהן נקודות לכשר גופני וברזי מים.
- הרחובות הירוקים מסומנים כשצ"פ מיוחד.
5. א. תכניות הפיתוח תצגנה את מערכת הקשרים הפיזיים בין המתחמים והמבנים מתוך ראיית הנגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות, כולל המעברים העיליים להולכי רגל (ראה להלן).
- מתן היתרי בניה לכל סוגי המבנים יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות.
- לכל בית מגורים או מבנה ציבורי תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבנין, באמצעות רמפה.
- מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.
- יוגדר רצף מעברים ציבוריים כולל שבילים בשיפועים (עד 8%) ואיי תנועה בכבישים המיועדים למעבר להולכי רגל המותאמים בין היתר להולכי רגל נכים בכיסאות גלגלים. חיבור בין מדרכה לכביש במקום המיועד למעבר נכים יהיה בהפרש 0.
- פרטי תכנית הפיתוח הכוללת רוחב מעברים, שבכות, ריצופים, שילובי צבעים, גדרות, מחסומים, מעקות בטיחות, ריהוט רחוב ומתקני תשתית יתוכננו תוך התחשבות מכסימלית באנשים עם מוגבלויות מבחינת ההבחנה בהם, שימוש או מעבר לידם.
6. א. תינטע צמחיה לא אלרגנית ידידותית וחסכנית במים, רצוי צמחיה נשירה. תיאסר נטיעת העצים הבאים: תמר (עצי זכר), אלה (עצי זכר), ערער (עצי זכר), זית, ברוש, פקן, אילנתה.
7. א. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות, יעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב, כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים.
8. א. כתנאי למתן היתר, ילוו כל מבני הציבור בנספח סביבתי הכפוף להנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.
9. א. בתכנית הפיתוח יסומנו מקומות לפינוי גזם ופחים למרכיבי מיחזור.
10. א. תכנית הפיתוח תכלול נספח אקוסטי מפורט.
- נספח זה יבטיח עמידה בקריטריון רעש של DBA 61 בחצרות המבנים והשטחים הפתוחים.

11.א. יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון: מערכות השקיה חסכוניות, המבוססות על טפטוף, ברזים חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכוניות, שימוש בחיפוי קרקע מגזם מקומי וכו'.

- ב. 1. לא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב.
2. יובטחו חיבור וקליטה למערכת הולכה מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ההולכה ובמתקנים לטיפול בשפכים.
4. טופס 4 ותעודת גמר למבנה ינתנו ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב כמפורט למעלה.
5. היתרי בניה לעבודות תשתית הביוב יוצאו בכפוף לאישור משרד הבריאות.

ג. פינוי פסולת/מרכיבי מיחזור

- את השכונה תשרת מערכת מתקדמת לפינוי, אצירה, דחיסה ושינוע של פסולת מתבססת על פינוי מקומי ומרחבי.
- פינוי הפסולת המוצקה בשכונה יתבצע באמצעות מערך פינוי פנאומטי שיורכב ממצנחות (באזור המגורים ובאזור המסחר), קווי הולכה ומרכז קליטה, דחיסה ושינוע. מרכז בקרה ותפעול יפעיל את המערך ויפקח עליו.
- תכנון מערך איסוף הפסולת הפנאומטי יתבצע בשלב תכנון התשתיות. שלבי הביצוע יקבילו לשלבי התקדמות הקמת מערך התשתית ההנדסית.
- במידה ויחידה מבנית כלשהי לא תחובר בזמן אכלוסה לתשתית פינוי האשפה הפנאומטי, אזי יהיה צורך לדאוג בצורה זמנית לפינוי האשפה ממנה באמצעי שינוע אחרים עד לחיבורה לרשת ההולכה המרכזית.
- קווי ההולכה יותקנו לאורך ציריה המרכזיים של התכנית (בכפוף לתכנון שהתבצע) לכל חלקה (בבניה רוויה ציבורית או מסחרית) יתוכנן חיבור אחד לפחות. ביחידות צמודות קרקע יקבע חיבור אחד למספר יחידות דיור, כאשר המפתח הוא נקודת מוצא אחת לכל 6-10 יחידות, עד למרחק הליכה של 30 מטר.

שינוי תכנון המערכת לכל פתרון אחר יהיה בסמכות הועדה המקומית.

ד. אספקת גז

מערכת אספקת גז למבנים בשטח התכנית תתוכנן כמערכת אספקה מרכזית. לשכונה יתוכנן מצבור גז מרכזי ממנו תתבצע החלוקה למבנים. שינוי תכנון המערכת לכל פתרון אחר, יהיה בסמכות הועדה המקומית.

ה. חשמל

בשטח התכנית קיים קו חשמל מתח עליון, שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל ברוחב 40 מ', מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים.

הוראות בינוי ופיתוח:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

חל איסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסמכתה.

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל **במתחים עליון ועל** תהיה עילית.

רשת החשמל **במתחים גבוה ונמוך** כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (שב"צ, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

חדרי הטרנספורמציה של חברת החשמל יתוכננו ככל האפשר כמבנים תת-קרקעיים ויבנו במידת האפשר בשטחים ציבוריים עפ"י תכנית כס/1/1/שצ/1. במידה ויווצר הצורך יצטרכו היזמים להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, מקומות מתאימים בתוך המגרשים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. מובהר כי לא יבנו חדרי שנאים של ח"ח בתחומי מגרשי המגורים בכל מקרה. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. במגרשים בהם קיימת חפיפה עם "מעבר קווי חשמל ראשיים", יחולו הוראות מיוחדות אלה:

1. רוכשי המגרשים יתחייבו להתיר לחח"י מעבר חופשי להקמה, תחזוקה והחלפת עמודים וקווי חשמל בכל עת – לרבות שבתות וחגים.
2. היתר לבניה או שימוש בשטח החפיפה (לרבות הקלה שימוש חורג או הרשאה כלשהי לביצוע עבודה או שימוש במקרקעין), מחייב תאום מוקדם עם חברת החשמל.
3. בתנאי ההיתר יתווסף תנאי, למועד שלאחר תחילת השימוש {עפ"י תקנה 21 א' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970} ובו יכתב כי: "המבקש ובעל הזכות בקרקע מתחייבים לתאם עם חברת החשמל אפשרות גישה חופשית בכל עת לתחזוקה, הקמה או תיקונים בשטח מעבר לקווי חשמל ראשיים".

ג. אישור תכניות הפיתוח

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית בטרם תאושרנה תכניות הפיתוח ע"י מהנדס הרשות, כל שינוי בתכנית הפיתוח יהיה בסמכות הועדה המקומית.

27. הוצאות עריכת התכנית:

הוצאות עריכת התוכנית לרבות רישומה ששולמו ע"י הועדה המקומית בקשר עם תוכנית זו, תחולנה עפ"י הקבוע בסעיף 69 (ח) לחוק התכנון והבניה.

28. תנאי להיתרי בניה:

בין התנאים להוצאת היתרי בניה יהיו:

א. לא ינתן היתר בניה ליותר מ- 50% מסה"כ שטחי הבניה המוצעים בתחום התכנית, אלא לאחר שיוחל בביצוע המחלפון - המעבר הדו-מפלסי לביטול פניות שמאלה.

ב. לא ינתן היתר בניה ליותר מ- 50% מסה"כ שטחי הבנייה המוצעים בתחום התכנית, אלא לאחר שיפתח מעבר דו-מפלסי בצומת הרחובות טשרניחובסקי ובגין.

ג. לא ינתן היתר בניה ליותר מ- 50% מסך כל שטחי הבניה המוצעים בתחום התכנית אלא לאחר בדיקת רמת הרעש במגרשים הגובלים בשדרות בגין מצפון (שיכון עליה) עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה בקטע שמול התכנית. באם יתברר שמפלסי הרעש אינם עומדים בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה יסדיר יזם התכנית מיגון אקוסטי עפ"י הצורך.

ד. יקבעו שלבי ביצוע ע"י מהנדס הרשות כפוף להתקדמות ביצוע התשתיות. ינתנו היתרי בניה למגרשים השונים בתנאי שכל שלב יהווה שלמות ורצף ארכיטקטוניים.

ה. הכנת נספח אקוסטי כחלק מתכנית הפיתוח עפ"י הנחיות מהנדס הרשות או מי מטעמו שיכללו התייחסות לנושאים הבאים: מיגונים אקוסטיים, השפעת מערכת התחבורה בכבישים-ובמגרשי החניה, בחינת מקורות רעש במבנים ומחוץ להם, בידודים תקינים, תכנון פונקציונאלי ואקוסטי של מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנון ידאג להפחתת מפלסי הרעש ממקורות פנימיים, כגון:

מעליות, יחידות כח, צנרת מים וביוב, מערכות אוורור ומיזוג וכד', כך שבתוך חדרי המגורים בחלונות סגורים מפלס הרעש לא יעלה על 40dB. ביצוע ההנחיות האקוסטיות באחריות היזם.

ו. תכנון אוורור לחניונים תת קרקעיים.

ז. הכנת נספח נופי.

- ח. הכנת נספח אנרגיה ועמידה בתקנים לבידוד תרמי, עפ"י הנחיות נספח איכות הסביבה.
- ט. תנאי לקבלת טופס 4 - אישור מעבדה מאושרת לעמידה בתקנים המופיעים בנספח איכות הסביבה.
- י. נספח להיתר הבניה יהיה קובץ הוראות לטיפול באתר ובסביבתו בתקופת הבניה.
- יא. תנאי למתן היתרי בניה, יהיה עדכון תכנית האב העירונית לביוב ואישורה ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- יב. תנאי להוצאת היתרי בניה – בניה בפועל של מנחת ההליקופטרים במתחם בי"ח מאיר במיקומו החדש.
- יג. תנאי לאיכלוס – הקמת חב' ניהול ואחזקה. הרשות המקומית תקבע את מנגנון הקמת החברה ואת אופן הפעלתה. מובהר כי הכוונה להקמת חברה מנהלת אחת לכלל השכונה.

עתיקות .29

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות של יחידות דיור.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

משך ביצוע התכנית : התוכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה. .30

לוח שטחים לאיחוד וחלוקה 1 כס/1/60/א

חלוקה

איחוד

שטח עיקרי (מ"ר)			מגורים מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש דונם	מס' מגרש
משרדים ותעסוקה	מסחר	מגורים				
		1319	12	מגורים ב' מיוחד	1.125	3/1
		1759	16	מגורים ג'	1.230	3/2
		2638	24	מגורים ג'	1.850	3/3
		3957	36	מגורים ג'	2.850	3/4
		1869	17	מגורים ג'	1.385	3/5
		2615	24	מגורים ג'	1.854	4/1
		3923	36	מגורים ג'	2.824	4/2
		1743	16	מגורים ב' מיוחד	1.460	4/3
		5492	51	מגורים ג' מיוחד	3.610	5/1
		5492	51	מגורים ג' מיוחד	3.450	5/2
		4200	39	מגורים ג'	3.360	5/3
		3231	30	מגורים ג'	2.540	5/4
		1292	12	מגורים ב' מיוחד	1.155	5/5
		2157	20	מגורים ב' מיוחד	1.815	217/1
		2588	24	מגורים ב' מיוחד	2.147	217/2
		2840	26	מגורים ב' מיוחד	2.902	54/1
		1748	16	מגורים ב' מיוחד	1.760	54/2
		350	2	מגורים ב'	0.500	54/3
		5570	51	מגורים ג' מיוחד	3.520	186/1
		4150	38	מגורים ג'	3.145	186/2
		4150	38	מגורים ג'	3.145	186/3
		4150	38	מגורים ג'	2.925	186/4
		1747	16	מגורים ג'	1.250	186/5
		2109	19	מגורים ג'	1.460	184/1
		6327	57	מגורים ג'	4.390	184/2
		5550	50	מגורים ג'	3.850	184/3
		6327	57	מגורים ג'	4.310	184/4
		2642	24	מגורים ג'	1.848	188/1
		534	3	מגורים ב'	0.750	188/2
		351	2	מגורים ב'	0.500	188/3
		350	2	מגורים ב'	0.500	188/4
		525	3	מגורים ב'	0.750	188/5
		350	2	מגורים ב'	0.500	188/6
		2670	24	מגורים ג'	1.860	192/1
		525	3	מגורים ב'	0.750	192/2
		525	3	מגורים ב'	0.750	192/3
		525	3	מגורים ב'	0.750	192/4
		756	7	מגורים ב' מיוחד	0.850	70/1
		350	2	מגורים ב'	0.500	70/2
		2376	22	מגורים ג'	1.694	70/3

שטח מסוכם למתן זכות	שטח חלקה רשום	מס' חלקה רשום	6429
25.370	25.870	3	
18.024	18.024	4	
44.114	44.114	5	
10.619	10.619	217	
10.951	10.951	54	
42.091	42.091	186	
38.139	35.814	184	
	2.325	43	
8.897	8.897	188	
8.224	8.224	192	
7.221	7.221	70	

לוח שטחים לאיחוד וחלוקה 1 כס/1/60/א

שטח עיקרי (מ"ר)				מגורים מס' יחיד	יעוד	שטח מגרש דונם	מס' מגרש	איחוד			
משרדים ותעסוקה	מסחר	מגורים	שטח מסוכם למתן זכות					שטח חלקה רשום	מס' חלקה רשום	מס' גוש	
		2592	24	מגורים ב' מיוחד	2.265	71/1	7.221	7.221	71	6429	
		350	2	מגורים ב'	0.500	71/2					
		2760	25	מגורים ב' מיוחד	2.177	60/1	15.247	4.753 4.752 4.752 0.990	60 62 63 65		
		2870	26	מגורים ב' מיוחד	2.265	60/2					
		525	3	מגורים ב'	0.750	60/3					
		350	2	מגורים ב'	0.500	60/4					
		350	2	מגורים ב'	0.500	60/5					
		1855	16	מגורים ב' מיוחד	1.395	61/1	4.753	4.753	61		
		350	2	מגורים ב'	0.500	61/2					
		370	2	מגורים ב'	0.500	64/1	1.832	1.832	64		
		370	2	מגורים ב'	0.500	64/2					
		3700	34	מגורים ג'	2.798	16/2	8.272	1.737	(ח) 190		
								5.131	(ח) 37		
								1.404	(ח) 34		
		2362	22	מגורים ב' מיוחד	1.980	69/1	32.252	32.252	69		6427
		2362	22	מגורים ב' מיוחד	1.980	69/2					
		1718	16	מגורים ב' מיוחד	1.740	69/3					
		2147	20	מגורים ב' מיוחד	1.800	69/4					
		1718	16	מגורים ב' מיוחד	1.740	69/5					
		350	2	מגורים ב'	0.570	69/6					
		350	2	מגורים ב'	0.570	69/7					
		350	2	מגורים ב'	0.570	69/8					
		525	3	מגורים ב'	0.855	69/9					
		350	2	מגורים ב'	0.570	69/10					
		350	2	מגורים ב'	0.570	69/11					
		350	2	מגורים ב'	0.570	69/12					
		525	3	מגורים ב'	0.855	69/13					
		350	2	מגורים ב'	0.570	69/14					
		350	2	מגורים ב'	0.570	69/15					
		350	2	מגורים ב'	0.570	69/16					

לוח שטחים לאיחוד וחלוקה 1 כס/1/60/א

שטח עיקרי (מ"ר)			מגורים מס' יחיד	יעוד	שטח מגרש דונם	מס' מגרש	איחוד			
משרדים ותעסוקה	מסחר	מגורים					שטח מסוכם למתן זכות	שטח חלקה רשום	מס' חלקה רשום	מס' גוש
		3490	32	מגורים ג'	2.450	1/1	18.060	18.060	1	6430
		3163	29	מגורים ג'	2.342	1/2				
		1745	16	מגורים ג'	1.228	1/3				
		4120	38	מגורים ג'	2.926	111/1	8.352	8.352	111	
		3170	29	מגורים ג'	2.230	112/1	8.352	8.352	112	
	1200			משתלה	3.000	112/2				
		350	2	מגורים ב'	0.500	112/3	8.400	8.400	3	
		2835	26	מגורים ב' מיוחד	2.262	3/1				
		1764	16	מגורים ב' מיוחד	1.394	4/1	11.686	11.686	4	
		2726	25	מגורים ג'	1.925	4/2				
		1745	16	מגורים ג'	1.235	4/3				
		2756	25	מגורים ב' מיוחד	2.172	5/1	11.233	11.233	5	
		2646	24	מגורים ג'	1.836	5/2				
		2861	26	מגורים ב' מיוחד	2.340	114/1	15.523	15.523	114	
		2091	19	מגורים ג'	1.464	114/2				
		2091	19	מגורים ג'	1.464	114/3				
		4500	41	מגורים ג'	3.370	115/1	31.044	31.044	115	
		2634	24	מגורים ג'	1.850	115/2				
		4390	40	מגורים ג'	3.080	115/3				
		2634	24	מגורים ג'	1.850	115/4				
		1666	15	מגורים ב' מיוחד	1.400	15/1	3.588	6.597	(ח) 15	
		3200	30	מגורים ג'	2.230	18/1	10.666	10.666	18	
		1600	15	מגורים ג'	1.180	18/2				
		5720	53	מגורים ג' מיוחד	4.080	57/1	15.658	15.413	57	
		1296	12	מגורים ג'	0.930	57/2		0.245	58	
		5710	53	מגורים ג' מיוחד	3.520	19/1	22.337	22.337	19	
		4525	42	מגורים ג'	3.628	19/2				
		5621	51	מגורים ג' מיוחד	3.768	16/1	50.160	50.160	16	
5150	1400			מסחר ומשרדים	6.846	190/1				
		2094	19	מגורים ג'	1.465	16/3				
		5180	47	מגורים ג'	3.764	16/4				
		6172	56	מגורים ג'	4.255	16/5				
		3125	29	מגורים ג'	2.230	21/1	6.961	6.961	21	
		4850	45	מגורים ג'	3.380	22/1	10.477	10.477	22	
		2802	26	מגורים ב' מיוחד	2.869	23/1	10.477	10.477	23	
		1724	16	מגורים ג'	1.232	23/2				

לוח שטחים לאיחוד וחלוקה 2 כס/60/1 א

הקצאות לצרכי ציבור

שטח הקצאה	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	יעוד	הערות
ש.צ.פ	2200	5.851		
	2201	7.379		
	2202	8.560		
	2203	8.332		
	2204	8.125		
	2205	4.870		
	2206	0.820		
	2207	10.873		
	2208	6.574		
	2209	5.673		
	2210	3.701		
	2211	34.241		
	2212	0.560		
	2213	0.397		
	2214	0.176		
	2215	0.148		
	2216	0.237		
	2217	10.646		
	2218	0.937		
	2219	0.132		
דרכים	2300	23.967		
	2301	6.026		
	2302	15.137		
	2303	8.665		
	2304	6.837		
	A 2304	0.185		
	2305	29.485		
	2306	18.478		
	2307	0.604		
	2308	14.152		
	2309	1.006		
	2310	3.708		
	2311	4.260		
	55/7	0.576		
	2001	10.052		
ש.ב.צ	2002	0.845		
	2003	2.439		
	2004	3.921		
	2005	4.024		
	2006	15.453		
	2007	0.983		
	2008	0.945		

ירשם ע"י עיריית כפר-סבא

		12.615	2009	
		11.391	2010	
		7.035	2011	
		0.884	2012	
		1.032	2013	
		7.542	2015	
		2.017	2016	
		2.554	2017	

- לנושא שטחי שרות ראה סעיפים 16, 17.
- לנושא תכנית וקווי בנין ראה נספח בינוי מחייב.