

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי כפר - סבא
 תכנית מתאר כס/80/1 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: 7621

חלקות: 120-109, 123, 124, 125, 126, 128, 132, 134, 135, 136

138, 139, 363, 367, 368, 371, 372, 375, 376, 378, 381

382, 383, 385, 386, 410, 412, 414, 416, 418

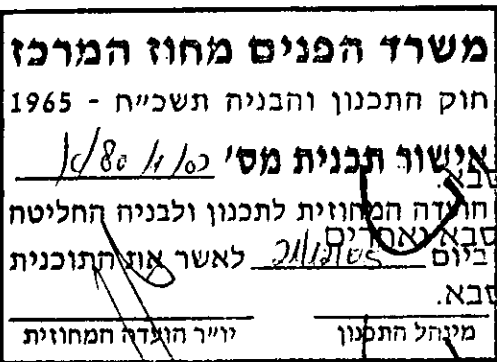
חלקי חלקות: 131, 366, 377, 384.

גוש: 7622

חלקות: 31

4. שטח התכנית: 810.117 דונם.

5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא



בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית כפר-סבא

המתכנן: הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.

6. קנה מידה: 1:2500, 1:1250

7. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' כס/80/1 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, 1:2500, 1:500 - 2 גליונות.

ג. נספח תנועה - 1 גליון.

ד. תקנון בן 23 דפים.

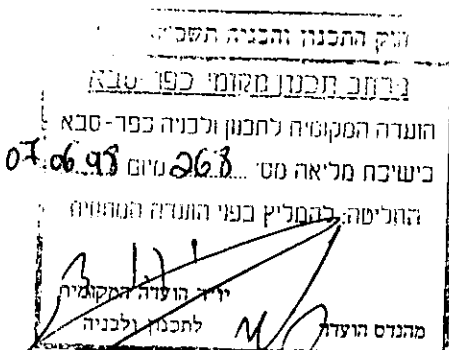
ה. טבלאות איזון והקצאות - 1 חוברת.

ו. נספח איכות הסביבה - 1 חוברת.

ז. נספח מדידה בק.מ. 1:1250 - 1 גליון.

ח. נספח ניקוז וביוב מנחה - 1 חוברת.

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.



Handwritten signature and notes at the bottom right.

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 ואזור מגורים מיוחד ופירוט הזכויות בהם.
 - ד. קביעת חזית מסחרית באזור מגורים ג'.
 - ה. קביעת אזורי מסחר ומשרדים ואזורי תעסוקה.
 - ו. קביעת שטחים לצרכי ציבור שונים: ש.ב.צ., דרכים, דרכים ירוקות + שצ"פ ופארק עירוני.
 - ז. קביעת אזור לנופש וספורט.
 - ח. קביעת הוראות בניה לאזורים השונים.
 - ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

חלות :

10. הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לרבות נספחיו (להלן: התשריט).

התשריט, על כל מסמכי התכנית המפורטים בסעיף 8, מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.

הוראות תכניות קיימות :

11. 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/1/80/א' עדיפות.

רישום שטחים ציבוריים :

12. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יירשמו על שם עיריית כפר-סבא.

היטל השבחה :

13. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.

דרכים :

14. 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 לאורכן יהיו כמסומן בתשריט ועפ"י נספח התנועה.

נספח הבינוי - הוראות בניה לאזורים השונים :

15. 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 הירוקות 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 המגרש, מאלה המופיעים בתשריט בתאום ואישור מהנדס העיר וזאת תוך שמירה על צורת הבינוי של הבנינים והאגפים.

זכויות הבניה יהיו על פי המפורט בטבלאות האיזון וההקצאה ובסעיפי תקנון התכנית.

הוראות בניה לאזורי המגורים:

16.

א. כללי: בתחום התכנית מסומנים 5 אזורי מגורים שונים:

1. אזור מגורים ב' – מסומן בתכנית בצבע כחול.
גובה מבנים מירבי, $1 + 8.5$ מ' מעל גובה $000 \pm$.
2. אזור מגורים ב' מיוחד – מסומן בתכנית בצבע כחול, תחום בקו אדום.
גובה מבנים מירבי $3 + 3$ גג.
3. אזור מגורים ג' – מסומן בתכנית בצבע צהוב.
גובה מבנים מירבי $5 + 5$ גג.
4. אזור מגורים ג' מיוחד – מסומן בתכנית בצבע כתום תחום בקו אדום.
גובה מבנים על פי המפורט בנספח הבינוי.
5. אזור מגורים מיוחד – מסומן בתכנית בצבע צהוב כתום לסרוגין.
גובה המבנים על פי המפורט בנספח הבינוי.

ב. ל"גן מנשה" תוצמד יחידת קרקע עבור 3 יח"ד צמודות קרקע ביעוד אזור מגורים

ב'. שטח מגרש לכל יח"ד 1 דונם. שטח בניה עיקרי 40%. שטחי שרות לאזור

מגורים ב' – ממ"ד – לפי תקנות הג"א וחניה מקורה בשטח 30 מ"ר לכל יח"ד

תהיה זיקת מעבר לרכב ולהולכי רגל ממגרש למגרש ברוחב מינימלי של 3.0 מ'.

קווי בנין כמצוין בתשריט נספח הבינוי. המבנים יהיו עם גגות רעפים חלקיים.

גובה המבנים עד קצה גגות הרעפים – 8.5 מ'. במגרשים 2026 – 2022, 2060 –

2058, 2078 ניתן יהיה לערוך שינויים בבינוי תוך שמירה על עקרונות התכנית, כל

זאת בתיאום עם אדריכל העיר ובאישור תכנית ע"י הועדה המקומית.

שטח יחידות הדיור: בכל בנין ובנין בשטח התכנית – 30% מסה"כ

יחידות הדיור תהיינה בגודל של לא יותר מ- 85 מ"ר שטח עיקרי כ"א.

אין הגבלת כמות יחידות דיור קטנות חלה על אזור מגורים ב' ואזור מגורים מיוחד.

כמו כן אין באזור מגורים ב' קומות עמודים מפולשות.

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

באזור מגורים ב' מיוחד, ג' ו- ג' מיוחד, שטח ממוצע לדירת 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 הדירתיים,

המעלית, וחדרי ספח טכניים קומתיים.

שטחי החניה בקומת המסד וקומת עמודים מפולשת, לובי הכניסה וחדרי השרות (אשפה, גז, מים וכד') נחשבים לשטחי שרות מחוץ למוזכר למעלה. שטחים אלה יעודים למטרות הנ"ל ואינם ניתנים להעברה לקומות המגורים. ניווד שטחי השרות הנ"ל לקומות המגורים יהווה סטייה ניכרת. מחסנים דירתיים יהיו עפ"י תכניות כס/1/1/מ, כס/1/1/מ/ב וכס/1/1/מ/ג ושטחם יהיה מעבר לשטחי השרות הנ"ל. ממ"דים על פי דרישות הג"א.

ג. תניה: 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 לאוורור 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.

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 הבנינים 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', ג' מיוחד ואזור 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 למיחזור, פחות רעילים ותהליכי המיחזור שלהם ידידותיים לסביבה. יותר שימוש בטכנולוגיות ובחומרים חדשים בכפוף להתנגדות תרמית מתמירה.
- 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', ג' מיוחד ואזור מגורים מיוחד תבוצע הכנה לחיבור כל המטבחים הביתיים למערכת יניקת אוויר 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 נופש וספורט
- צבע האזור - ירוק, תחום בקו חום כהה.
- מגרש מס' 2048 מיועד למרכז לנופש וספורט. המרכז יכלול שטחי ספורט כגון: בריכת שחיה והשידותים הנלווים, מגרשי ספורט, חדרי כושר. במסגרת המרכז ניתן יהיה לבנות מלתחות, משרדי הנהלה, מסעדה, בית קפה, אולם קונגרסים,

אולם אירועים ומלוניות. השטח העיקרי עפ"י הטבלה בגוף התקנון. ניתן להמיר חלק משימושים אלה במסגרת השטח העיקרי למרכז שיקום רפואי, מרפאות, מרכז לחינוך מיוחד וכד'. שטחי השרות יהוו 28% מהשטח העיקרי. החניה הציבורית במגרש מס' 2081 מיועדת לבאי הפארק העירוני ומרכז הנופש והספורט. חלק מהחניה הנדרש עפ"י תקן משרד התחבורה בזמן מתן ההיתר יבוצע ע"י בעלי מרכז הנופש והספורט. תיערך תכנית בינוי ועיצוב כללית למרכז הנופש והספורט לפני מתן ההיתר, באישור הועדה המקומית.

ב. אזורי מסחר ומשרדים

צבע האזור – אפור.

1. מגרש מס' 2047 מיועד למרכז מסחרי הנשען על מעבר עילי להולכי רגל.

השטחים העיקריים עפ"י הטבלה בגוף התקנון. שטחי השרות של החלק המסחרי כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992 סעיף 9, (ד), 1-7. שטחי השרות של המשרדים - 28% מהשטח העיקרי. שטחי השרות אינם כוללים את החניה התת-קרקעית המיסעות והרמפות. שטחי השרות מיועדים למעברים, רחבות, שרותים ציבוריים, מחסנים וכו'. השטח הפרטי פתוח במסגרת המגרש מיועד לכיכר מגוננת ולחניה מתחת לכיכר. תכנית קומות המסחר והמשרדים במסגרת קווי הבנין. ניתן להמיר שטחי מסחר במשרדים ולהפך עפ"י השווי היחסי כפי שבא לידי ביטוי בטבלאות ההקצאה.

לא תותר הקמת תחנת תידלוק מסוג כלשהו במגרש זה. סיווג החנויות יהיה על פי אישור הועדה המקומית בעת מתן היתרי בניה. העיצוב הארכיטקטוני ישתלב בעיצוב בנייני השכונה. חמרי הגימור - אבן, מתכת וזכוכית.

2. מגרש מס' 2020 מיועד למסחר ומשרדים. המרכז המסחרי נשען על מעבר עילי

להולכי רגל המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. השטח העיקרי הכולל של המסחר, עפ"י טבלת ההקצאה, ירוכז ב- 2 קומות בתוספת שטחי שרות כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992 סעיף 9, (ד), 1-7. בתחום המגרש יבנה בנין משרדים בשטח עיקרי עפ"י טבלת ההקצאה ובתוספת 28% מהשטח העיקרי שטחי שרות. גובה בנין המסחר והמשרדים - ק + 14 קומות. לא תותר הקמת תחנת תידלוק מסוג כלשהו במגרש זה. קומת הקרקע תהיה עד גובה של 6 מ' נטו עם אפשרות להוספת קומת ביניים.

ניתן להמיר שטחי מסחר עיקריים בק"ק לשטח מסחר בקומה א' ולמשרדים ותעסוקה ולהפך עפ"י השווי יחסי כפי שבא לידי ביטוי בטבלאות ההקצאה. התכנית לשטחים המסחריים במסגרת קווי הבנין, תכנית קומות המשרדים כולל שטחי השירות עד 50%.

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

העיצוב הארכיטקטוני – עיצוב מיוחד כיאה לבנין במבואות העיר.

הגימור – אבן, מתכת וזכוכית.

תכנית הבינוי למגרש זה אינה מחייבת. השטח הפתוח והמגוון בתחומי המגרש לא יפחת מ- 35% במקום הולם ובאישור מהנדס העיר.

ג. אזור מגורים מיוחד

צבע האזור – צהוב עם פסים כתומים. במגרשים 382/1, 382/2, 382/3, 383/1, ו- 385/1 ניתן ליעד את יחידות הדיור מלבד למגורים רגילים גם למקבצי דיור, מגורי סטודנטים, דיור מוגן, בתי אבות וכד'.

שטחים עיקריים כמפורט בטבלת ההקצאות ובתקנון התכנית. שטח כל יח"ד עד 61 מ"ר. שטחי השרות יהוו 25% מהשטחים העיקריים בכל בנין ובנין כמפורט בסעיף 16 ב'. ניתן לאחד בין דירות המגורים על מנת ליצור יח"ד גדולות. כמות יח"ד הכוללת תקטן בהתאם. ניתן יהיה לערוך שינויים בבינוי תוך שמירה על עקרונות התכנית, כל זאת בתאום עם אדריכל העיר ובאישור מהנדס העיר.

חניה לאזור המגורים המיוחד עפ"י הגדרות החניה ליעודים השונים שיבוצעו עבור מגורים לא יפחת תקן החניה מ- 1.7 חניות לכל יח"ד.

במסגרת תכנית הפיתוח יסומנו מעברים לרכב והולכי רגל דרך השצ"פ לכיוון מגרשי המגורים. כמו כן, יוקצו מקומות חניה עודפים לאורחים. כמות דירות הגן באזור מגורים זה תותאם לגודל הדירות שיבוצע בפועל.

ד. אזור תעסוקה

צבע האזור – אפור עם פסים סגולים.

ממערב לדרך הראשית החוצה את שטח התכנית מדרום לצפון, מסומן בתכנית אזור תעסוקה במגרשים מס' 2021, 2005, 2007, 2013, 382/4, 382/5, 383/2, 385/2, 2033.

באזור התעסוקה יתוכננו, עפ"י המסומן בנספח הבינוי, בנינים בני 7 עד 11 קומות מעל קומת הקרקע במתכונת בניני משרדים.

קומת הקרקע תהיה עד גובה 6 מ' נטו עם אפשרות להוספת קומת בנינים. שטח הבניה העיקרי למשרדים יהיה עפ"י טבלת ההקצאה, (בתוספת שטחי השרות

המהווים 28% מהשטח העיקרי). ניתן לשלב בקומת הקרקע שרותי מסחר עפ"י טבלת ההקצאה. שטחי השירות לקומה המסחרית עפ"י הצורך יהיו כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992 סעיף 9, (ד), 7-1. שטח חניה תת קרקעית, מיסעות ורמפות יהיה בנוסף לשטחי השרות הנ"ל.

המרת שטחי מסחר לשטחי משרדים ולהפך תוכל להעשות עפ"י השווי היחסי כפי שבא לידי ביטוי בטבלאות ההקצאה.

לא תותר הקמת תחנות תידלוק מסוג כלשהו באזור תעסוקה זה. החניה לאזור התעסוקה עפ"י תקן משרד התחבורה בזמן מתן ההיתרים. עיצוב הבנינים יבטיח שלמות ארכיטקטונית לאזור התעסוקה. גימור – אבן, מתכת וזכוכית.

התכסית לשטחים מסחריים במסגרת קווי בנין. תכסית קומות המשרדים כולל שטחי השירות עד 50%.

ה. חברת אחזקה

בכל המגרשים המוזכרים לעיל באזורים השונים, בסעיף 17 א' עד ד', תוקם חברת אחזקה לכל אחד מהמגרשים. חברת האחזקה תהיה אחראית לאחזקת המבנים והשטחים הנלווים אליהם כלפי הועדה המקומית.

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 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 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. המגרשים מס' 2067, 2068, 2064, 2053, מיועדים בין השאר גם לבתי ספר. מגרשי הספורט של בתי הספר ימוקמו רחוק ככל האפשר ממבני המגורים, גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות ולא יותר מ- 12 מ'.

ג. במגרש מס' 2063, קיימת תחנת סניקה לביוב המיועדת להרחבה. התחנה תשולב בצמתית הפארק העירוני.

ד. מגרש מס' 2064 מיועד לתחנת כיבוי אש כולל מוזיאון נלווה או לבית ספר מקצועי סמוך לאזור התעסוקה או כל יעוד ציבורי אחר לפי החלטת הועדה המקומית.

תנאי להיתרי בניה לתחנת מכבי אש יהיה בדיקת ההיתר ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה על מנת למזער ככל הניתן את ההשפעות הסביבתיות של פעילות התחנה על אזורי המגורים הקרובים.

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

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.

ברצועת השצ"פ לאורך כביש מס' 4, לא תתאפשרנה חניות, מתקנים הנדסיים ומתקני ספורט.

מגרשים 2084 ו-2089 ישמשו חסימה פיזית להמשך הדרך צפונה.

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 יותווה בתכנית הפיתוח, הרחוב הירוק יתוכנן תוך הקפדה על נושא הבטיחות בהפרדת התנועה הגלגלית מתנועת הולכי הרגל.

21. שצ"פ מיוחד - הפארק העירוני, תכנית פיתוח עריכה וביצוע:

א. מגרש מס' 2080 מיועד לפארק עירוני.

במסגרת הפארק, יש לשמר את הגן הקיים - "גן מנשה".

החניה לפארק תבוצע במגרש מס' 2081.

מגרשים 2085, 2086, ישמשו כחניה וכמסוף תחבורה.

פיתוח הפארק יעשה במסגרת תכנית פיתוח, עפ"י הנחיות סעיף זה.

לנושא עריכת תכניות הפיתוח וצוות התכנון - ראה סעיף 1.א.27.

ב. הדרך החקלאית הנמצאת בחלקו הצפוני של הפארק תשרת בנוסף לעובדי

הפארק גם את חקלאי מושב גן חיים.

- ג. שערי הדרך יהיו בשליטת חקלאי גן חיים ועובדי הפארק בלבד.
תישמר לאנשי גן חיים האופציה לא להשתמש בדרך זו ולסגור את השער המזרחי בגבול גן חיים באופן קבוע ומוחלט.
- ד. גדר הפארק תמנע מעבר רכב מבקרים או הולכי רגל בין הפארק ושטחו החקלאיים של מושב גן חיים.
לא תהיה כל גישה וכניסה לפארק מכיוון מושב גן חיים.
- ה. מגרש 2106 ישאר כדרך קיימת לגישה לבתי המושב המערביים.
תכנית הפיתוח תדאג להשארת מקום למדרכה גם בצידו המערבי של הכביש.
התכנון המפורט של הפארק יקבע את צורת הגידור ואת הצורך בהקמת חיץ אקוסטי לכוון בתי מושב גן חיים, את אופיו ועיצובו.
- ו. מיקום ופריסת השימושים והמתקנים השונים בתחומי הפארק יתחשב באופן מלא בקיום מגורים לאורך צידו המזרחי והדרומי וימנע בכל דרך מיצירת מפגעים חזותיים או אקוסטיים כלפי מגורים אלה.
- ז. לא יאושרו מתקנים הגורמים להפרעות רעש בחלק המזרחי והדרומי של הפארק עד תחום של 150 מ' מגבולו המזרחי של הפארק ו- 75 מ' מגבולו הדרומי.
- ח. בעת הכנת תכניות מפורטות לפארק הן תעברנה למהנדס הועדה של המועצה האזורית דרום השרון להתייחסות והערות.
כמו כן תיידע הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא את תושבי גן חיים דרך הנהלת המושב על הכנת תכניות מפורטות לפארק.
- ט. "גן מנשה" יהיה פארק מיוחד פרטי בשטח של 12 דונם.
גבולות הגן יוגדרו בנספח מדידה של התכנית.
תותר גישה לציבור הרחב עפ"י הסכם מפורט שיחתם עם עיריית כפר-סבא ובתנאי ששעות הגישה לציבור לא יפחתו מ- 50 שעות בשבוע בממוצע שנתי.
בתחום הפארק המיוחד "גן מנשה" ניתן יהיה להקים מבנה למוזיאון או אתר הנצחה בשטח בנוי עיקרי שאינו עולה על 400 מ"ר הכולל שימוש מסחרי המתאים לדעת הועדה המקומית לתכניות הפארק המיוחד. שימוש כגן אירועים יהווה סטייה ניכרת.

22. 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"ח.

רוחב מינימלי למעבר עילי - 3.0 מ'. תכנון המעברים העיליים יעשה תוך התחשבות במגורים הסמוכים, במגמה למזער את המטרדים העלולים להיווצר בגינם.

23. **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/1/60/א'. בקטעי הכביש שבין המחלפון לבין מחלף דרך מס' 4 תמנענה השתזרויות בשני מסלולים ע"י רימזור הפניות הימניות.

24. **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 קרקעית. 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.

25. **איחוד וחלוקה**

בשטח התכנית מסומנים אזורים לאיחוד וחלוקה ללא 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 בתקנון התכנית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו כחוק ע"ש עיריית כפר-סבא.

26. **חלוקת מגרשים וזכויות מעבר**

במידת הצורך, תרשם זכות מעבר בין מגרשים שונים, לרכב ולהולכי רגל. זכות המעבר תאפשר כניסה משותפת למגרשים בכניסות לחניה במסד 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.

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

א. 1. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית. 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, גינות והשקיה, תאורה וריהוט רחוב. כל מערכות התשתית הנ"ל בתוספת חדרי טרנספורמציה של חב' החשמל, כבלי חשמל, טלפון, טל"כ וכו' 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.

א. 4. 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 גנפני וברזי מים.

הרחובות הירוקים מסומנים כשצ"פ מיוחד.

א. 5. 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.

א. 6. תינטע צמחיה לא אלרגנית ידידותית וחסכנית במים, רצוי צמחיה נשירה. תאסר נטיעת העצים הבאים: תמר (עצי זכר), אלה (עצי זכר), ערער (עצי זכר), זית, ברוש, פיקן, אילנתה.

א. 7. בריצוף מעברי הולכי רגל ומדרכות, יעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב, כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים.

א. 8. כתנאי למתן היתר, ילוו כל מבני הציבור בנספח סביבתי הכפוף להנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.

א. 9. בתכנית הפיתוח יסומנו מקומות לפינוי גזם ופחים למרכיבי מיחזור.

א. 10. תכנית הפיתוח תכלול נספח אקוסטי מפורט.

נספח זה יבטיח עמידה בקריטריון רעש של 61 DBA בחצרות המבנים והשטחים הפתוחים.

א. 11. 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. ביוב -

ב. 1. לא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכו"ב.

ב. 2. יובטחו חיבור וקליטה למערכת הולכה מרכזית ומתקן טיפול אזורי. _____

ב. 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.

ב. 4. טופס 4 ותעודת גמר למבנה ינתנו ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב כמפורט למעלה.

ב. 5. היתרי בניה לעבודות תשתית הביוב יוצאו בכפוף לאישור משרד הבריאות.

פינוי פסולת/מרכיבי מיחזור

- ג. 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 המסחרי), 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 פינו 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. שינוי תכנון המערכת לכל פתרון אחר יהיה בסמכות הועדה המקומית.

אספקת גז

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

חשמל

- ה. בשטח התכנית קיימים 2 קווי חשמל מתח עליון, אחד מהם תת-קרקעי, מסומן בנספח הבינוי. לא יוקמו מבנים כל שהם במרחק 5.0 מ' מציר הקו התת-קרקעי המסומן בנספח הבינוי ולאחר תאום עם חברת החשמל.
- הקו העילי הקיים בשטח התכנית יועתק למרכז הדרך החוצה את התכנית מדרום לצפון, כמסומן בנספח הבינוי, במסגרת ביצוע תכנית הפיתוח הכוללת. אלטרנטיבה לקו העילי המוצע תהיה העברת הקו מערבית לשטח התכנית. 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, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין

החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

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 מתברת 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 חשמל יתוכננו ככל האפשר כמבנים תת - קרקעיים ויבנו במידת האפשר בשטחים הציבוריים 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 טרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

לא יבנו חדרי שנאים של ח"יח 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.

28. הוצאות עריכת התכנית

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

29. תנאים להוצאת היתרי 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 הבניה 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 תקיניים, 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 לאיכלוס - הקמת חב' ניהול ואחזקה. הרשות המקומית תקבע את מנגנון הקמת החברה ואת אופן הפעלתה. מובהר כי הכוונה להקמת חברה אחת לכלל השכונה.

30. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. במידה וידרש 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 היוזם 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.

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

לוח שטחים לאיחוד וחלוקה 1 כס/80/1 א

שטח עיקרי (מ"ר)				מגורים מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש דונם	מס' מגרש	איחוד			
משרדים ותעסוקה	מסחר	מגורים	מסוכם למתן זכות					שטח חלקה רשום	מס' חלקה רשום	מס' גוש	7621
		6090	57	מגורים ג' ו- ב' מיוחד	4.870	2028	40.006	40.006	135		
		5487	52	מגורים ג' ו- ג' מיוחד	3.074	2030					
		3895	37	מגורים ג'	2.759	2031					
		923	8	מגורים ב' מיוחד	0.816	2028 א'					
		1770	17	מגורים ג'	1.251	2031 א'					
		1713	16	מגורים ג'	1.108	2029 ב'	38.957	38.957	136		
		3587	34	מגורים ג'	2.513	2027 א'					
		7467	69	מגורים ג' ו- ב' מיוחד	5.574	2027					
		4329	40	מגורים ג' ו- ב' מיוחד	3.196	2029					
		313	3	מגורים ב' מיוחד	0.640	2029 א'					
		15994	150	מגורים ג' ו- ג' מיוחד	10.891	2022	201.619	201.619	134		
		16421	154	מגורים ג' ו- ג' מיוחד	11.479	2023					
		13861	130	מגורים ג' ו- ג' מיוחד	9.510	2024					
	200	11196	105	מגורים ג' + חזית מסחרית	7.639	2025					
	200	11196	105	מגורים ג' + חזית מסחרית	7.638	2026					
34194	4885			תעסוקה	16.283	2021	40.041	7.000 1.000 1.000 7.000 7.000 1.000 1.000 1.414 7.000 6.627	109 110 111 112 113 114 115 116 117 118		
		1200	3	מגורים ב'	3.000	2043					
400 מוזיאון				פארק מיוחד ומוזיאון	12.000	2080 א'					
3463	577			מסחר ומשרדים	1.924	2007					
		4226	40	מגורים ג'	3.053	2034					
		4543	43	מגורים ג' ו- ג' מיוחד	3.388	2035					
		5177	49	מגורים ג'	3.995	2036					
		3592	34	מגורים ג'	2.446	2037					
		17434	164	מגורים ג'	12.581	2041					
		8866	84	מגורים ג' ו- ג' מיוחד	6.481	2040					58.934

לוח שטחים לאיחוד וחלוקה 1 כס/80/1 א

חלוקה

איחוד

שטח עיקרי (מ"ר)			מגורים מס' יחיד	יעוד	שטח מגרש דונם	מס' מגרש	שטח מסוכם למתן זכות	שטח חלקה רשום	מס' חלקה רשום	מס' גוש
משרדים ותעסוקה	מסחר	מגורים								
		9416	88	מגורים ג'	6.331	2045	18.483	19.233	(ח) 376	7621
		9200	86	מגורים ג'	5.880	2046	32.231	8.532	(ח) 384	
6000	4000			מסחר ומשרדים	6.884	2047		23.699	375	
		10606	99	מגורים ג' ו- ג' מיוחד	7.510	2032	33.606	33.606	368	
7106	1015			תעסוקה	3.384	2033				
		1511	14	מגורים ג'	1.081	2038	0.121	2.734	(ח) 366	
		8629	83	מגורים ג'	6.381	2002	2.236	2.236	367	
				מפורט בנפרד		(ח) 2020	2.873	10.238	(ח) 131	
		1186	11	מגורים ב' מיוחד	1.012	2050	6.588	6.588	132	
		4855	46	מגורים ג'	3.386	2049	6.257	31.286	(ח) 120	
		2322	22	מגורים ג' ו- ג' מיוחד	1.773	2039	9.999	9.999	378	
		1288	12	מגורים ג'	0.972	2003	2.629	2.629	138	
		7835	73	מגורים ג'	5.016	2004	16.120	16.120	139	
3665	611			תעסוקה	2.036	2005				
		2629	25	מגורים ג'	1.825	2006 א'	24.972	24.972	123	
		2223	20	מגורים ג' ו- ב' מיוחד	1.767	2042				
		5240	48	מגורים ג' ו- ג' מיוחד	3.561	2006	22.419	22.419	124	
		8376	78	מגורים ג'	6.001	2001				
				מפורט בנפרד		(ח) 2020	25.006	11.712	412	
		6726	63	מגורים ג' ו- ג' מיוחד	4.248	2010		13.294	119	
		3630	34	מגורים ג'	2.128	2008	25.029	31.286	(ח) 120	
8585	1226			תעסוקה	4.088	2013	12.005	12.005	418	
		5029	47	מגורים ג'	3.902	2009	8.951	11.934	(ח) 128	
		1177	11	מגורים ג'	0.876	2011				
		1362	13	מגורים ב' מיוחד	1.214	2018	2.984	11.934	(ח) 128	
		5880	55	מגורים ג'	3.971	2014				
		10477	98	מגורים ג' ו- ג' מיוחד	6.982	2015				
		4169	39	מגורים ב' מיוחד	3.508	2016	19.684	19.684	126	
		4169	39	מגורים ב' מיוחד	3.403	2017	52.090	52.090	416	
				מפורט בנפרד		(ח) 2020	1.682	3.256	(ח) 414	
22233	3178			מסחר ומשרדים	10.585	2020				

לוח שטחים לאיחוד וחלוקה 1 כס/80/1 א

שטח עיקרי (מ"ר)			מגורים מס' יחיד	יעוד	שטח מגרש דונם	מס' מגרש	איחוד			מס' גוש
משרדים ותעסוקה	מסחר	מגורים					שטח מסוכם למתן זכות	שטח חלקה רשום	מס' חלקה רשום	
		1442	13	מגורים ב' מיוחד	1.091	2019	0.351	0.351	410	7621
							0.832	0.832	125	
							1.628	3.256	414 (ח)	
							0.998	0.998	363	
							1.000	1.000	371	
							1.000	1.000	372	
							0.750	19.233	376 (ח)	
							3.430	3.430	31	
6160 נופש וספורט					23.006	2048				

לוח שטחים לאיחוד וחלוקה 2 כס/80/1 א

שטח עיקרי (מ"ר)			מגורים מס' יחיד	יעוד	שטח מגרש דונם	מס' מגרש	איחוד			מס' גוש
משרדים ותעסוקה	מסחר	מגורים					שטח מסוכם למתן זכות	שטח חלקה רשום	מס' חלקה רשום	
		8845	145	מגורים מיוחד	5.070	382/1				7621
		1830	30	מגורים מיוחד	1.063	382/2				
		1403	23	מגורים מיוחד	0.797	382/3	39.106	39.106	382	
9177	1311			תעסוקה	4.377	382/4				
3375	483			תעסוקה	1.606	382/5				
		9272	152	מגורים מיוחד	5.320	383/1	30.114	30.114	383	
9713	1388			תעסוקה	4.625	383/2				
		4636	76	מגורים מיוחד	2.660	385/1	15.093	15.093	385	
4883	698			תעסוקה	2.325	385/2				

הקצאות לצרכי ציבור

הערות	יעוד	שטח מגרש דונם	מס' מגרש	שטח הקצאה	
ירשם ע"ש עיריית כפר-סבא	ש.צ.פ	8.294	2070	ש.צ.פ 69.448	
	ש.צ.פ	7.059	2071		
	ש.צ.פ	5.134	2072		
	ש.צ.פ	1.253	2073		
	ש.צ.פ	3.926	2075		
	ש.צ.פ	13.976	2076		
	ש.צ.פ	9.892	2077		
	ש.צ.פ	13.667	2078		
	ש.צ.פ	0.554	2079		
	ש.צ.פ	0.475	2083		
	ש.צ.פ	0.572	2084		
	ש.צ.פ	0.300	2089		
	ש.צ.פ	2.169	2088		
	ש.צ.פ	2.177	131/3		
		פארק עירוני	186.077	2080	פארק עירוני 204.187
		חניון לפארק	12.561	2081	
		מסוף תחבורה	2.676	2085	
		מסוף תחבורה	2.871	2086	
		דרכים	33.668	2100	דרכים 135.251
		דרכים	22.163	2101	
	דרכים	14.606	2103		
	דרכים	0.212	2104		
	דרכים	37.035	2105		
	דרכים	2.387	2106		
	דרכים	22.595	2107		
	דרכים	1.371	131/2		
	דרכים	1.216	366/1		
	ש.ב.צ	4.209	2051	ש.ב.צ 45.005	
	ש.ב.צ	13.000	2053		
	ש.ב.צ	4.707	2054		
	ש.ב.צ	0.987	2055		
	ש.ב.צ	1.016	2056		
	ש.ב.צ	0.892	2058		
	ש.ב.צ	1.080	2059		
	ש.ב.צ	1.024	2060		
	ש.ב.צ	1.025	2061		
	ש.ב.צ	1.858	2062		
	ש.ב.צ	1.004	2063		
	ש.ב.צ	12.271	2064		
	ש.ב.צ	1.932	2066		

הקצאות לצרכי ציבור

הערות	יעוד	שטח מגרש דונם	מס' מגרש	שטח הקצאה
ירשם ע"ש עיריית כפר-סבא		3.510	2090	ש.צ.פ
		5.707	2091	
		4.790	2092	
	דרכים	19.776	2110	דרכים
	ש.ב.צ	12.405	2067	ש.ב.צ
	ש.ב.צ	10.282	2068	