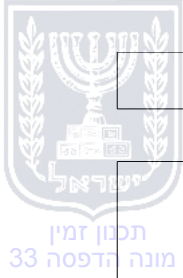


הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0627000

כס/מק/1/25/נב - מפעל המים - כפר סבא - תוספת זכויות



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה למגרש בייעוד תעשייה, הממוקם באזור התעשייה המזרחי, לצורך השלמת קומת משרדים במבנה חדש למסחר ומשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כס/מק/1/25/נב - מפעל המים- כפר סבא - תוספת זכויות



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

405-0627000

מספר התכנית

2.960 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
קואורדינאטה X	193227
קואורדינאטה Y	675421

1.5.2 תיאור מקום

רח' הסדנא פינת רח' יהלום בנימין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	הסדנא	3	
כפר סבא	הסדנא	5	
כפר סבא	יהלום	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7614	מוסדר	חלק		35

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/ 1 /25	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/25 בתחום הקו הכחול	3643		30/03/1989
כס/ מק/ 1 /25 / י	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/ מק/ 1 /25 בתחום הקו הכחול	4433		08/08/1996
כס/ מק/ 1 /25 / י / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/מק/1/25/2 בתחום הקו הכחול	5683	3237	24/06/2007
כס/ 1 /1 / מ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1 / מ. הוראות תכנית כס/ 1 /1 / מ תחולנה על תכנית זו.	3755	2362	29/03/1990
כס/ 1 /1 / גל/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1 / גל/ א. הוראות תכנית כס/ 1 /1 / גל/ א תחולנה על תכנית זו.	5054	1464	14/02/2002
כס/ 1 /1 / סגח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1 / סגח. הוראות תכנית כס/ 1 /1 / סגח תחולנה על תכנית זו.	6431	4680	14/06/2012



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא גולדשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא גולדשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	18: 45 16/09/2019	גיא גולדשטיין	16/09/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	תל אביב- יפו	אלוני ניסים	10	03-7778111		yahela@gaz it-g.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	תל אביב- יפו	אלוני ניסים	10	03-7778111		yahela@gazit-g.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיא גולדשטיין	14623370	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(1)		03-9523332		office@dnts. co.il

(1) כתובת : החומה 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה למגרש בייעוד תעשייה, לצורך השלמת קומת משרדים במבנה חדש למסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 500 מ"ר לשימושי משרדים מעל הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	135



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,960	100
סה"כ	2,960	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,985.27	100
סה"כ	2,985.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיות ומלאכות שאין בהן מטרדים סביבתיים, משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור, שטחים מסחריים, משרדים, משרדים וחברות לנותני שירותים, דיסקוטקים, אולמות תצוגה, חנויות מפעל, שטח לחניונים ציבוריים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>(1) חומרי גמר: חומרי הגמר המותרים יהיו ע"פ אחת מהחלופות המפורטות או שילוב ביניהן: אבן נסורה ושיש בגוונים בהירים, קירות מסך מאלומיניום וזכוכית, פסיפס או אריחי קרמיקה, לבני סיליקט או כל חומר אחר השווה באיכותו, אשר עמד בבדיקות מעבדה מוכרת ובאישור מוקדם של מהנדס העיר.</p> <p>(2) גגות: גמר כל הגגות והמתקנים השטוחים בכל סוגי המבנים יהיה ע"י אחת מהחלופות הבאות: א. ריצוף. ב. חצץ לבן בעובי שכבה מינימלי של 5 ס"מ. ג. יריעות איטום בהירות בעלות תו תקן. ד. פתרון אחר שווה איכות באישור מהנדס העיר. סוג הגג ואופיו חייבים להשתלב בסביבה הקרובה. במבנים בהם יש כוונה להתקין על הגגות חלקין של מערכות סולריות וכד', יעשה התכנון בתאום עם מהנדסים יועצים ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>(3) מתקני גז, דלק, חשמל וכד': מתקנים אלה ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) גינון: יוקצו 20% לפיתוח גנני ובתוספת 10% לעצים וצמחיה בשטח החניה העילית, במידה ותהיה. יש להבטיח תכנון מקדים של גינון ונטיעות על גג החניון ע"מ להתאים לו עובי קרקע ומפלסי בנייה, בתאום עם אדריכל נוף העירייה ובאישור מהנדס/אדריכל העיר.</p> <p>(2) ארובות ואנטנות: הוועדה המקומית רשאית לאשר ארובות או אנטנות גבוהות במגרשים בכפוף להוראות בטיחות טיסה והוראות אחרות החלות על מבנים גבוהים ובכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>(3) גדרות: גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ יבנו מאבן לקט בגובה שבין 0.6 ל- 1.8 מ'. יותר שילוב מעקה ברזל עד לגובה של 1.8 מ'. לא יורשה שימוש ברשתות או גדרות מרישי עץ או פלסטיק.</p>

4.1	תעשיה
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. שטחים מסחריים יותרו רק ע"פ הנחיות תכנית זו.</p> <p>ב. שימושי המסחר יותרו בקומות קרקע (כולל יציע לפי כס/1/1/גל/א) ובקומה א' בלבד.</p> <p>ג. לא תותר סגירת חלונות ראוה בתריסי גלילה אטומים.</p> <p>ד. תתאפשר סגירת חורף לבתי קפה, מסעדות ומזנונים ע"פ הנחיות הועדה המקומית.</p> <p>ה. בכל בניה חדשה תבוצע הכנה לפליטת עשן וריחות באמצעות ארובה שתהווה חלק אינטגרלי מהבנייה.</p> <p>ו. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר אל פני המדרכות.</p> <p>ז. השילוט ישולב בעיצוב הבנין ע"פ הנחיות מדור השילוט.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>המרתפים ישרתו את השימושים העיקריים במבנים שבמגרש ולא יהוו חטיבה עצמאית בתוך המבנה.</p> <p>לא ירשם בלשכת המקרקעין כל רישום נפרד בגין המרתפים.</p>
ה	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1) שטחי שירות:</p> <p>שטחי השירות ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שרות, מחסנים הצמודים לשימושים עיקריים, חדרי מדרגות, מבואות, חצר משק, אזורי פריקה וטעינה מקורים.</p> <p>2) מעברים לא יבואו בחישוב כשטח עיקרי אם תהיה בהם זיקת הנאה לכלל הציבור ויאסר בהם שימוש מסחרי או אחסנה.</p> <p>3) שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע יהיו חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות ואחסנה צמודה עם קשר ישיר לשימושים עיקריים באותו בנין. בנוסף לשטחים אלה יתווספו שטחי חניה, רמפות ומעברים לרכב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	4	19.5 (2)	50	11642	5920		1492	(1) 4230	2960	135	תעשייה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) קווי בניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש, תוך הבטחת הנכסים הגובלים מבחינה סטטית ובטיחותית. חלקי מרתף הבולטים ממפלס הקרקע יהיו בתחום קווי הבנין העיליים המותרים במגרש.
קווי בנין לתוספות יותאמו עם הבניה הקיימת בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

(ב) גובה קומות:

גובה קומה מסחרית לא יעלה על 6.5 מ' נטו.

גובה קומות המשרדים לא יעלה על 4.5 מ' נטו.

גובה קומות מרתף עליונה לא יעלה על 2.8 מ' נטו וגובה קומות המרתף הנוספות לא יעלה על 3 מ' נטו. בסמכות הועדה המקומית לאשר גובה אחר של מרתף לצורכי פריקה וטעינה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל תוספת 500 מ"ר לשימושי משרדים בלבד.

(2) מעל גובה זה תתאפשר הקמת מעקות, חדרי מכונות ומתקנים טכניים עד לגובה 5 מטר.

(3) תותרנה 2 קומות מרתף לשימוש של חניה ושטחי שירות. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

(א) מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ובתחום המגרש.
 (ב) תותר חניה על קרקעית ותת קרקעית.
 (ג) חניה עילית תהיה מגוננת עץ אחד לפחות לכל 4 חניות.
 (ד) תובטח חניה לנכים ע"פ התקנות.
 (ה) הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעלית רכב לקומות עליונות. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת שטחי הבניה אך יחולו עליהן הוראות בדבר קווי הבניין.

6.2**בניה ירוקה**

בנייה ופיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף לבנייה ירוקה, לעת הוצאת היתר הבניה או עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

(א) אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י מהנדס/אדריכל העיר, אשר תכלול בין השאר חתכים וחזיתות למבנה, מיקום מתקנים, התייחסות למפלסי קרקע ופיתוח סביבתי.
 (ב) אישור מהנדס העיר לחומרי גמר וגוונים מוצעים.
 (ג) לא יינתנו היתרים לתוספות בניה ללא הבטחת התאמה של הבניה הקיימת לבניה החדשה מבחינת חומרי גמר ועיצוב אדריכלי, כל זאת באישור מהנדס העיר. בכל מקרה בו לא ישתכנע מהנדס העיר כי ההתאמה אפשרית, תידרש הריסת המבנים הקיימים או חלקם כחלק ממתן היתר הבניה.
 (ד) אישור תכנית פיתוח, ערוכה ע"י אדריכל נוף, ע"י מהנדס/אדריכל העיר.
 התכנית תכלול את פירוט החניה, הגינון, התאורה, פרטי התשתיות, הגדרות הדקורטיביים, סימון קווי הגובה המתוכננים בשטחי הריצוף והגינון, סימון גובה קירות וגדרות, בשילוב פריסת קירות, סימון קירות תומכים וחישובים קונסטרוקטיביים לקירות התומכים, פרוט לכל סוגי החומרים, סימון מדויק לעצים קיימים, תכנית צמחיה ותכנית השקיה. תכנית הפיתוח תכלול את כל השטח סביב הבניינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים.
 (ה) היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה הכלול או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:
 1. שפכים:
 בתכנון התשתיות יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.
 2. זיהום אויר:
 תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
 3. רעש:
 יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.
 4. פסולת:
 יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים לסוגים שונים של חומרים, כולל מכלים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

5. בדיקת התאמה:

תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים.

ו) לבקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים יש להגיש את המסמכים הבאים:

1. סווג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
2. פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום, והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
3. פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
4. אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

ז) אישור הועדה המקומית לאישור לסיווג העסקים המוצעים.

ח) אישור מדור שילוט לשילוב השילוט במערך הבניין.

ט) אישור מחלקת התנועה לפתרון חנייה, גישה למגרש, עמדות פריקה וטעינה וכל היבט תנועתי.

י) ביצוע בדיקות הנדסיות וקביעת הנחיות להשפעת החפירה לחניון תת קרקעי על מבנים סמוכים.

יא) קיום ו/או הבטחת ביצוע תשתיות הנדסיות: מים, ביוב, ניקוז, אשפה, תיעול, דרכי גישה, חשמל וכדומה.

יב) עמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

א) הכנת מסמך סביבתי לבדיקת היחידה האזורית לאיכה"ס ובו יוצגו מידע ונתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

המסמך יתייחס לשימושים מסחריים תעשייתיים או תחבורתיים בהתאם לעניין.

המסמך יוכן ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויכלול בין היתר מידע בנושאים הבאים:

1. מתקנים הנדסיים:

יינתן תיאור מפורט של מתקנים הנדסיים, שטחים לתפעול המבנים וחדרי מכונות לסוגיהם השונים; מערך האנרגיה (מתקנים בהתאם לכמויות וסוגי אנרגיה ודלקים במוצעי לשימוש), גנרטורים, חדרי קירור, מערכות אוורור ומיזוג אויר וכיו"ב.

2. ביוב:

2.1. תכנית מערכת שפכים סניטרים.

2.2. אומדן של כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא.

2.3. מידע על מערכת השפכים העירונית. נתונים בדבר אפשרויות ההתחברות אל המערכת העירונית, כושר הקיבול שלה, ואפשרויות הטפול במתקנים הקיימים.

2.4. פירוט מתקנים לקדם טיפול עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.

2.5. מיקום כל המתקנים יסומן על גבי תכנית סניטרית.

3. פסולת:

3.1. פסולת מוצקה אומדן והערכה של כמויות האשפה שמקורן בפעילויות ובשימושים המוצעים בפרויקט לפי סוג והרכב לימי שיא.

3.2. פסולת רעילה פסולת רעילה תטופל בנפרד. מקורה של פסולת רעילה בפעילויות כגון: מכונים רפואיים, מעבדות רפואיות, בתי מרקחת, מעבדות צילום, עסקי צורפות, דפוס, גרפיקה

תנאים למתן היתרי בניה

ועוד.

- 3.3. יוצג פירוט המתקנים לאצירת אשפה לפי סוגיה בהתאם לכמויות החזויות. הפירוט יכלול:
 דחסנים, מכולות, מכלים לאריזות ריקות, רשת לקרטונים או מכבשים וכו'.
 3.4. מיקום המתקנים המרכזיים לפרויקט יסומן על גבי התכנית כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק.
 3.5. יפורטו הנהלים והמועדים לסילוק מוסדר של הפסולת הנ"ל.
 3.6. יפורטו התנאים והטיפול בפסולת רעילה.
 3.7. יוצגו פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילות.

4. איכות אוויר:

תוכן חוות דעת ע"י יועץ מקצועי מוסמך, שתתייחס אל הנושאים הבאים:

- 4.1. מקורות פוטנציאלים לזיהום אוויר, פליטת גזים, חלקיקים או ריחות מתפעול המתקנים ההנדסיים ומערכות התשתית.
 4.2. פליטת גזים וחלקיקים מחניונים בשטחים מקורים ופתוחים כתוצאה מפעילות כלי רכב.
 4.3. מקורות פוטנציאלים לזיהום אוויר וריחות שמקורן בעסקים ובפעילויות כגון: עסקי מזון, בישול וצליה.

4.4. יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אוויר פליטת גזים חלקיקים וריחות משטחי חניונים ושירותים תת קרקעיים.

4.5. יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אוויר, פליטת גזים חלקיקים וריחות מכל מקור שהוא.

5. רעש:

הערכת מפלסי רעש תוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ותתייחס לנושאים הבאים:

- 5.1. רעש ומתקנים הנדסיים יוצגו מפלסי רעש צפויים שמקורם בתפעול במערכות ההנדסיות השונות בהתאם לנסקר לעיל.
 5.2. רעש פעילות ואירועים תוצג הערכה לגבי מפלסי רעש הצפויים מפעילויות יוצרות רעש: בשטחי אירועים ושמות, שימוש במערכות הגברה, כריזה וכו'.

6. פריקה טעינה ואחסנה:

יפורטו השטחים למטרות הנ"ל. גודלם ומיקומם בשטחים מבונים ובשטחים פתוחים. יוצג חישוב השטחים בהתאם לצרכים המתבקשים ע"י השימושים והפעילויות בפרויקט.

7. תפעול ואחזקה:

- 7.1. יוצגו הנהלים וההסדרים המוצעים לטיפול בנושא באמצעות חברת אחזקה להבטחת תפעול תקין ברמת אחזקה גבוהה ומניעת מגעים.
 7.2. יפורטו נושאים העלולים לגרום לתקלות ולמפגעים סביבתיים.

8. מסקנות וממצאים:

- 8.1. המסקנות והממצאים בנושאים השונים ירוכזו ויצגו את מכלול האמצעים והפתרונות, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ורמה נאותה של איכות סביבה. רמה נאותה של איכות סביבה תוגדר בהתאם להוראות ודינים בנושא איכות הסביבה ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.
 8.2. מפגעים צפויים בעת העבודה לביצוע התכנית: יפורטו העבודות והפעולות בציוד העשויות

<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לגרום לפגעים סביבתיים בעת העבודה. יפורטו התנאים והאמצעים למניעתם.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>א) תנאי להוצאת היתר בניה - אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית. ב) מתן תעודת גמר למקרקעין יותנה ברישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין, בכפוף להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תשתיות</p> <p>א) חשמל וטלפון: הקווים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים, להוציא קווי מתח גבוהים שיהיו עיליים. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל קווי חשמל תת קרקעיים או בקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל. בעת הצורך יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים במרחק של עד 1.5 מטר מגבול המגרש. ב) צנרת: כל הצנרת תהיה סמויה. ג) ביוב: כל בניין יהיה מחובר לרשת הביוב העירוני בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. בעת הצורך יותר מעבר ביוב בתחום המגרשים במרחק של עד 1.5 מטר מגבול המגרש. ד) ניקוז מי גשם: מרזבים למי גשם יותקנו בכל חלקי המבנים באופן סמוי בלבד. ניקוז מי הגשמים מן המגרש יכוון אל מחוץ למגרש לעבר כביש או דרך הגובלים בו. הניקוז יעשה בזרימה עילית או במערכת תיעול תת קרקעית שתחובר לתיעול העירוני. בשטחים נמוכים יותקנו מתקני שאיבה שיחוברו לתיעול העירוני. ה) מים: אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. בעת הצורך יותר מעבר קווי מים בתחום המגרשים הפרטיים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 הוראות בזמן בניה</p> <p>כל עבודות העפר תבוצענה בתחום האתר. תכנית פיתוח תכלול פתרון פינוי פסולת בנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר כחוק.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 הנחיות מיוחדות</p> <p>א) אשפה: 1. ביתני אשפה למסחר, משרדים, מלאכה ותעשייה יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה. יש לקבוע את כלי הקיבול וגודל הביתנים לכל מקרה בנפרד ובתאום עם אגף התברואה בעיריית כפר סבא. 2. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 איכות הסביבה</p> <p>א) שימושים מותרים: 1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת</p>	<p>6.10</p>

איכות הסביבה**6.10**

מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה למעט השימושים המפורטים בהגדרה "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990.

2. מפגע סביבתי מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

(ב) שפכים :

1. יובטח חיבור וקליטה במערת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול העירוני.

2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת המתקנים.

3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

5. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכות העירוניות.

(ג) חומרים מסוכנים :

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה וע"פ חוק חומרים מסוכנים.

(ד) אנרגיה ואיכות הסביבה :

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז נפט, סולר ואנרגיה סולארית.

ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

(ה) רעש :

על השימושים השונים חלה חבות עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק.

שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל ושימושים הנעזרים במערכות כריזה והגברה יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

(ו) פסולת

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים תברואיים וחזותיים.

2. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.

3. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

4. יידרשו מתקנים ייעודיים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

5. פסולת "חומרים מסוכנים" יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות כנ"ל.

6. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמחזור יקבע בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה לאחר בדיקת מסמך סביבתי כמפורט בתכנית זו.

(ז) שימוש והפעלה :

לא יותר שימוש והפעלה אלא לאחר ביצוע הפתרונות למניעת מפגעים סביבתיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה בהתאם לשיקול דעת ולהנחיות היחידה האזורית לאיכות סביבה.

איחוד וחלוקה**6.11**

(א) תותר פעולת איחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים של אותן חלקות.

איחוד וחלוקה	6.11
<p>איחוד החלקות יעשה ע"מ לאפשר יצירת חניונים תת קרקעיים וניצול טוב יותר של השטח, וכמו כן יאפשר יצירת מבנים גדולים או מקבץ מבנים בעלי עיצוב וגמר אחידים.</p> <p>(ב) יותר קו בנין 0 בגבול החלקות המאוחדות כדי לאפשר יצירת מבנה גדול או מקבץ מבנים.</p> <p>קוי הבנין לגבולות החלקה האחרים ולחלקות שאינן עוברות איחוד יהיו ע"פ התכניות הקיימות המאושרות.</p> <p>(ג) בקומות המרתף יותר קו בנין 0 כמפורט בסעיף 5 (טבלת זכויות הבניה) הערה א' לעיל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.12
<p>מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מגובלויות חושיות, פיסיות ותפיסיות.</p> <p>לבניין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה.</p> <p>מעלית או מעלות או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים ממועד אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33