

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 405-0629998

כס/מק/1/26/ח - עתיר ידע 3



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי כפר סבא  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה הנחיות בינוי במגרש 102 במתחם A באזור תעשייה עתיר ידע בכפר-סבא, וזאת מבלי לשנות את יתר הנחיות הבינוי במתחם ואת זכויות הבניה במתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

כס/מק/1/26/ח - עתיר ידע 3

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

405-0629998

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

53.212 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
קואורדינאטה X	193489
קואורדינאטה Y	674715

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	עתירי ידע	3	
כפר סבא	עתירי ידע	1	
כפר סבא	עתירי ידע	2	

שכונה אזור תעשייה עתיר ידע

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7613	מוסדר	חלק		96
7615	מוסדר	חלק		13-14, 17-18

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/06/1970		1636	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1. הוראות תכנית כס/1/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1
29/03/1990	2362	3755	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1/מ בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	כס/1/1/מ
07/09/1990	3811	3797	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/26 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	כס/1/26
08/08/1996		4433	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/מק/1/25 ממשיכות לחול.	שינוי	כס/מק/1/25/י
19/05/1999	3319	4755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/54/ד/1 הוראות תכנית מח/54/ד/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/54/ד/1
14/02/2002	1464	5054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/גל/א. הוראות תכנית כס/1/1/גל/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1/גל/א
24/02/2002		5056	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/מק/1/26/א ממשיכות לחול.	שינוי	כס/מק/1/26/א
15/04/2004	2552	5289	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/26/ב בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	כס/1/26/ב
14/06/2012	4680	6431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/סגח. הוראות תכנית כס/1/1/סגח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1/סגח



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/08/2014	7558	6857	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 405-0109942 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	405-0109942



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית גלעדי-ווילנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית גלעדי-ווילנברג		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 22 18/03/2020	אורית גלעדי-ווילנברג	15/03/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		18: 30 17/03/2020	עירד שרייבר	12/03/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		19: 12 17/03/2020	אורית גלעדי-ווילנברג	15/03/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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
	פרטי			אושירה בע"מ	כפר סבא	עתירי ידע	9	09-9775579		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אושירה בע"מ	כפר סבא	עתירי ידע	9	09-9775579		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אושירה בע"מ	כפר סבא	עתירי ידע	9	09-9775579		

**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	אורית גלעדי-ווילנברג	36408	אוקא- אורית ווילנברג גלעדי וקרן ידוב אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-5612626	03-5624224	office@ok-a.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	קרן ידוב	104994	אוקא- אורית וילנברג גלעדי וקרן ידוב אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-5612626	03-5624224	office@ok- a.co.il
	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	עירד שרייבר	122440		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il



מכון זמין  
מונה הדפסה 14



מכון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

שינוי הוראות בינוי במגרש 102 במתחם A והסדרת חלוקת הזכויות בין המגרשים 96, 100, 102 במתחם A באזור תעשייה עתיר ידע בכפר-סבא, ללא שינוי בהוראות הבינוי ביתר מגרשי המתחם ובסך זכויות הבניה במתחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במספר הקומות המקסימלי המותר לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת מ-4 קומות לקומת קרקע + 2 קומות חניה + 13 קומות + גג טכני במגרש 102.
2. שינוי גובה הבנין המותר במגרש 102 ל-72.5.
3. שינוי גובה קומות המרתפים ותוספת קומת מרתף, ללא שינוי בזכויות המאושרות.
4. שינוי הוראות בינוי מתכניות מאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	102,100,96
שטח פרטי פתוח	1000,960

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	שטח פרטי פתוח	960
חניה	תעשייה	96

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	12,164.62	22.86
תעשייה	41,046.73	77.14
סה"כ	53,211.35	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	12,164.61	22.86
תעשייה	41,047.19	77.14
סה"כ	53,211.8	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

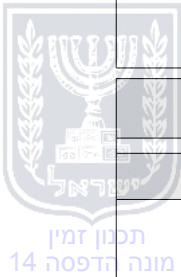


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. אזור התעשיה יהיה מיועד לתעשיות "עתירות ידע", "תעשיות נקיות" כגון: בתי תוכנה, מידע, תקשורת, ננו-טכנולוגיה, יחידות מו"פ, תעשיית תרופות וכד'.</p> <p>ב. תמנע במקום אפשרות לפתיחת עסקים היוצרים מטרדי רעש, ריחות, וזיהום אוויר או מטרדים הקשורים לתנועת כלי רכב כבדים, יצור שאינו מוגדר בתעשיות "עתירות ידע", כגון בתי מלאכה, מוסכים וכד'.</p> <p>ג. בחלקה 96 בגוש 7613, חלקה 13 (מגרש 100), ו-חלקה 17 (מגרש 102), בגוש 7615, ידרש תסקיר סביבתי התואם יעוד מסחרי.</p> <p>ד. ניתן לשלב בקומת הקרקע של המבנים פונקציות מסחר מצומצמות לשירות תעשיות עתירות הידע והמשרדים: שירותי דלפק, מסעדות וכד' וזאת בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח העיקרי של קומת הקרקע.</p> <p>התנאים הנ"ל לא יחולו על תעשיות או שימושים הקיימים בהיתר, נכון למועד אישור התכנית ולא יחולו על מגרשים המיועדים למסחר בתב"ע המאושרות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי לתא שטח 1:102. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.6 מ'.</p> <p>2. גובה קומה שאינה קומת קרקע לא יעלה על 4.0 מ'.</p> <p>3. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 4.5 מ'.</p> <p>4. גובה קומות מרתף תחתונות לא יעלה על 3.2 מ'.</p> <p>ב. הוראות בינוי בתאי שטח 96, 100:</p> <p>1. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.5 מ' נטו ותותר הקמת גלריה ששטחה ייחשב במנין השטחים העיקריים.</p> <p>2. גובה קומה שאינה קומת קרקע לא יעלה על 8.5 מ' ברוטו.</p> <p>3. בשטח המיועד לשימוש מסחרי תותר הקמת יציאים ע"פ סעיף 9 בהוראות תכנית כס/1/1/גל.א.</p> <p>4. מרתפים תותרנה שתי קומות מרתף בכל שטח המגרש. קומות המרתף תשמשנה לחניה ולשטחי שרות. המרתפים ישרתו את השימושים העיקריים במבנים שבמגרש ולא לא יהוו חטיבה עצמאית בתוך המבנה. לא ירשם בלשכת רישום המקרקעין כל רישום נפרד בגין מרתפים. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד. גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.8 מ' כמרתף עליון ו-2.5 מ' בכל מרתף נוסף. בסמכות הועדה המקומית לאשר מרתף בגובה אחר לצרכי פריקה וטעינה וכו'.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט.</p> <p>קו הבנין בגבול החלקות המאוחדות יהיה אפס ויאפשר יצירת מבנה גדול או מקבץ מבנים.</p> <p>קווי הבנין לגבולות החלקה האחרים ולחלקות שאינן עוברות איחוד יהיו עפ"י התכניות הקיימות המאושרות.</p> <p>בקומת מרתף אפשר שקווי הבנין יהיו אפס תוך הבטחת הנכסים הגובלים מבחינה סטטית ובטיחותית.</p>

4.1	תעשיה
	<p>חלקי מרתף הבולטים ממפלס הקרקע יהיו בתחום קוי הבניה המותרים באותה חלקה. קוי בנין לתוספות יותאמו עם הבניה הקיימת בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>
ג	<p><b>אדריכלות</b>                      חומרי גמר :                      חומרי הגמר של המבנים יהיו ברמה איכותית גבוהה : אבן, שיש, קרמיקה, מתכת ובאישור מהנדס הועדה.</p>
ד	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b>                      שטחי שרות :                      שטחי השרות ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שרות, מחסנים הצמודים לשימושים עיקריים, חדרי מדרגות, מבואות, חצר משק, אזורי פריקה וטעינה מקורים. מעברים לא יבואו בחישוב כשטח עיקרי אם תהיה בהם זיקת הנאה לכלל הציבור ויאסר בהם שימוש מסחרי או אחסנה. שטחי שרות מתחת למפלס הקרקע יהיו חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות ואחסנה צמודה עם קשר ישיר לשימושים עיקריים באותו בנין.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b>                      שטחי ירק המפרידים בין הדרך או מסילת הברזל והחלקות.                      פיתוח שטחי השפ"פ יבוצע במסגרת פיתוח מגרשי התעשיה.                      שטח פרטי פתוח ישמש גם לחניה משולבת בפסי ירק מעל פני בקרקע הסופיים.                      תותר בניה בתחום השפ"פ מתחת לפני הקרקע הסופיים, בתנאי שיובטח עומק אדמה גננית לטובת נטיעות.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                      (א) תחת שטח השפ"פ בתא שטח 1000 תותר בניה בקומת הקרקע בגבול המגרש, תחת פני הקרקע הסופיים של השפ"פ.                      (ב) בשטח שפ"פ 960 לא תותר בניה תת קרקעית בתחום קו בנין מאושר ממסילת ברזל. כל פיתוח בתחום קו הבנין יהיה מחויב תאום עם רכבת ישראל.                      (ג) בשטח השפ"פים לא תותר בניה על קרקעית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
		מרחב לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					שרות
(2)	4	(1) 25.5			14216	16455	18162	100	מסחר	תעשייה
(2)	4	(1) 25.5	(3) 36324		0	411	18162	100	תעשייה	תעשייה
3	(4) 16	72.5			189	508	5645	102	מסחר	תעשייה
3	(4) 16	72.5	(3) 16935		3903	12049	5645	102	תעשייה	תעשייה
(2)	(5) 10	(1) 48.5			3718	8209	29421	96	מסחר	תעשייה
(2)	(5) 10	(1) 48.5	(3) 58842		5251	30562	29421	96	תעשייה	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) יותר ניווד שטחים בין הקומות שמעל הכניסה הקובעת לקומות שמתחת לכניסה הקובעת.

(ב) חלוקת הזכויות בין המגרשים 96, 100, 102 במתחם A על פי סעיף 10.10 לתכנית מק/כס/1/26/א, ללא שינוי בשטח הכולל המותר הבנייה.

(ג) זכויות הבניה בתאי שטח 100 ו-96 חושבו עבור כל שטח המגרש, כולל שפ"פים מס' 1000 ו-960 בהתאמה. בשטח השפ"פים לא תותר בניה על קרקעית.

(ד) קווי הבנין לכל המגרשים יהיו כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר הקמת מעקות, ח' מכוונות ומתקנים טכניים עד לגובה 5 מ'.




(2) ללא שינוי - לפי תכנית כס/ מק/ 1/ 25/ י. תותרנה שתי קומות מרתף בכל שטח המגרש לחניה ושטחי שרות. הועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד.

(3) משותף לכל השימושים בתא השטח.

(4) קרקע + 2 קומות חניה + 13 קומות + גג טכני.

(5) ללא שינוי מתכנית שהוחלפה - קרקע + 2 קומות חניה + 7 קומות + גג טכני.

**6. הוראות נוספות**

	<b>6.1 עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.1</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>1. שילוט: השילוט במבנים יהיה ע"ג החזיתות או בפתרון חוץ מבני ובאישור מדור השילוט. לא תותר הצבת שלטים על גגות המבנים.</p> <p>2. גגות: גמר כל הגגות והמתקנים השטוחים בכל סוגי המבנים יהי עפ"י אחת מהחלופות הבאות:</p> <p>א. ריצוף.</p> <p>ב. חצץ לבן בעובי שכבה מינימלי של 5 ס"מ.</p> <p>ג. יריעות איטום בהירות בעלות תו תקן.</p> <p>ד. פתרון שווה אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>סוג הגג ואופיו חייבים להשתלב בסביבה הקרובה. במבנים בהם יש כוונה להתקין על הגגות חלקים של מערכות סולריות וכו' יעשה התכנון בתאום עם מהנדסים יועצים ובכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. ארובות ואנטנות: הועדה 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>4. תוספות בניה: לא ינתנו היתרים לתוספות בניה ללא הבטחת התאמה של הבניה הקיימת לבניה חדשה מבחינת חומרי גמר ועיצוב אדריכלי, כל זאת לשביעות רצון מהנדס העיר. בכל מקרה בו לא ישתכנע מהנדס העיר כי ההתאמה אפשרית, תדרש הריסת המסנים הקיימים או חלקם כחלק ממתן היתר הבניה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<b>6.2 פיתוח סביבתי</b>	<b>6.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>לכל היתר בניה תצורף תכנית פיתוח של החלקה ערוכה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>בתכניות תודשנה על רקע מפה טופוגרפית ותכלולנה את סימון קוי הגובה המתוכננים בשטחי הריצוף והגינון, סימון גובה קירות וגדרות בשילוב פריסת קירות, סימון קירות תומכים, תאורה, פרוט לכל סוגי החומרים, סימון מדויק לעצים בקיימים, תכנית צמחיה ותכנית השקיה. יש לצרף חישובים סטטיים לקירות תומכים.</p> <p>הקצאת שטחים לפתוח גנני - 20% ו-10% לעצים וצמחיה בשטח החניה העילית.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול את כל השטח סביב הבנינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים. גדרות וקירות תמך לכוון רחוב או מעבר ציבורי או שטח ציבורי פתוח יבנו מאבן לקט בגובה שבין 0.6 ל-1.8 מ'. אפשרות שילוב מעקות ברזל עד לגובה של 1.8 מ'. לא יורשה שימוש ברשתות או גדרות מרישי עץ או פלסטיק.</p>	
	<b>6.3 חניה</b>	<b>6.3</b>
	<p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, ובהתאם לשימושים ולתכליות (תעשייה ומסחר) כפי שיבואו לידי ביטוי בבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. החניה תהיה על קרקעית ותת קרקעית. חניה תת קרקעית תותר עד גבולות המגרש כולל שטח השפ"פ.</p> <p>3. ניתן לספק מקומות חניה עבור מגרשים באותה יחידה תכנונית, ובתנאי שסה"כ מקומות החניה על כל המגרשים הינו לפי התקן. ניתן לאחד את כל המגרשים או לחלקם מחדש.</p> <p>4. תכנון החניה יכלול פתרון לרכב דו-גלגלי.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעליית רכב לקומות העליונות. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה אך יחולו עליהן הוראות בדבר קווי הבנין.</p>	

<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>6. מערך החניה, התנועה בשטח, כניסות ויציאות לחלקה, עמדות פריקה וטעינה יתוכננו בתאום עם מהנדס התחבורה בעיריית כפר סבא.</p>	



<b>6.4</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>1. הוראות מיוחדות לאזור התעסוקה:</p> <p>היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:</p> <p>א) שפכים: בתכנון התשתיות יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה טרם החיבור למערכת המרכזית.</p> <p>ב) זיהום אויר: תתוכנן למבנה מערכת אורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.</p> <p>ג) רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.</p> <p>ד) 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 מיכלים יעודיים לחומרים ברי מיחזור.</p> <p>ה) בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים האחרים במבנה.</p> <p>2. שימושים מעורבים:</p> <p>בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלויה במסמכים הבאים:</p> <p>א) סוג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה.</p> <p>ב) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהם.</p> <p>ג) פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים עבור כל שימוש קרקע ספציפי.</p> <p>ד) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.</p> <p>3. שימוש והפעלה:</p> <p>לא יותרו שימוש והפעלה אלא לאחר ביצוע הפתרונות למניעת מפגעים סביבתיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה בהתאם לשיקול דעת ולהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p>	



<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים משטח כל מגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ב. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ג. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') באישור מחלקת ניקוז של העירייה.</p> <p>ד. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ה. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ז. ניתן יהיה להתיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי</p>	





<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור הוועדה המקומית במסגרת היתר הבניה.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. חשמל וטלפון: הקווים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים להוצאי קוי מתח גבוהים שיהיו עיליים. אין לבנות חלק בולט של מבנה המיועד לאיכלוס במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים, ואין לבנות חלק בולט של מבנה בלתי מאוכלס במרחק הקטן מ-0.5 מ' מהם. אין לחפור מעל קוי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל. בעת הצורך יותר מעבר צנרת של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.</p> <p>2. צנרת: כל הצנרת תהיה סמויה.</p> <p>3. ביוב: כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירוני בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. בעת הצורך יותר מעבר ביוב בתחום המגרשים במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.</p> <p>4. ניקוז מי גשם: מרזבים למי גשם יותקנו בכל חלקי המבנים באופן סמוי בלבד. ניקוז מי הגשמים מהמגרש 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.</p> <p>5. מים: אספקת המים תעשה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. בעת הצורך יותר מעבר קוי מים בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>6. אשפה: ביתני אשפה למסחר, משרדים, מלאכה ותעשייה יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה. יש לקבוע את כלי הקיבול וגודל הבניתנים לכל מקרה בנפרד ובתאם עם אגף התברואה בעיריית כפר-סבא.</p> <p>7. מתקני גז, דלק, חשמל וכד': מתקנים לא ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.</p>	

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. שפכים:</p> <p>סילוק השפכים יעשה באמצעות מערכת ביוב עירונית, ובתנאי שיובטח החיבור בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשיות המקומיות הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 תשמ"ב ו/או בהתאם לתקנים ו/או הנחיות שייקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובתנאי שאיכות השפכים וכמותם לא תפגע בצנרת ומתקני הביוב.</p> <p>קדם טיפול של שפכים תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (לא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור פעילות מפעלית ועסקית שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.</p> <p>2. ניקוז ותיעול:</p> <p>השתלבות במערכת הניקוז הטבעית והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, זיהום מים עיליים ותחתיים. ישום פתרונות להעשרת מי התהום במגרשים הפרטיים והשצ"פים, להעשרת ספיקת מי הנגר ושילובם בחיבור גלישות עודפי מי נגר למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>3. חומרים מסוכנים:</p> <p>האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה וע"פ חוק חומרים מסוכנים.</p> <p>4. פסולת:</p> <p>דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. פסולת</p>	

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>הבנין תסולק באחריות המפעלים לאתר מוסדר בתאום מחלקת איכות הסביבה ברשות המקומית. המתקנים לאצירת הפסולת ימוקמו בשטחי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה, בהתאם לדרישת חוק המיחזור ותקנותיו.</p> <p>פסולת "חומרים מסוכנים" יש לאחסן ולטפל בהתאם לחוק חומרים מסוכנים ותקנותיו.</p> <p>5. רעש :</p> <p>מפלס הרעש המירבי הנוסע מכלל אזור התעסוקה לא יעלה על מפלסי הרעש המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>"הספק הרעש" בכל מגרש יוגבל ע"פ הוראות היחידה האזורית לאיכות הסביבה. היחידה לאיכות הסביבה רשאית לחייב מיגון אקוסטי ולהטיל מגבלות על שימושים העלולים לחרוג ממפלסי הרעש המותרים.</p>	
<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>על מנת למנוע מפגעי רעש ורעידות, במידה וימצאו, ינקטו ע"י יזם התכנית האמצעים המתאימים למניעת מפגעים אלה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של אריאלולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.</p> <p>2. במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. 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 לשמור את השרידים. היה והממצאים יצריכו שיוני בתכניות היתר הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. בקשה להיתר בניה למבנה המיועד לתעשייה תכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ליעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה שטח ייצור, מתקנים נלווים לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות שפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם ומיחזורם, במבנים סגורים ובשטחים פתוחים, וכן אזורי אחסון למיניהם ואזורי פריקה וטעינה. כמו כן תכלול הבקשה להיתר פרטים בדבר אומדן כמויות השפכים והפסולת לסוגיהם, טיפול בשפכים תעשייתיים, במידה ויהיו, טיפול בפסולת תעשייתית וחומרים מסוכנים, וכן פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אויר ורעש. הועדה המקומית תהיה רשאית, לאחר בדיקת ההיתר התאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה, לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה כחלק מהתנאים בהיתר הבניה.</p> <p>הכנת מסמך סביבתי מפורט, ו/או סקר סיכונים, העת הגשת בקשה להיתר בניה למפעלי תעשייה באזור תעסוקה, הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים, ו/או הפולטים מזהמי אויר, ו/או המשתמשים במתקני אנרגיה הפואלים על סולר או מזוט, לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p>	



<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	2. מרתפי החניה יוארו, יאווררו וישולטו עפ"י הנחיות היחידה האזואית לאיכות הסביבה ורשות הכיבוי כתנאי למתן היתר בניה.



<b>6.11</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>1. חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את המגרשים בשטח לאחר הכנת תכנית איחוד וחלוקה. כל שטח התכנית על פי סימן ז' לחוק בהסכמת בעלים.</p> <p>2. ניתן לשנות את החלוקה הפנימית וגודל המגרשים המיועדים למלאכה ולתעשיה או לתעשיה ומסחר בלבד ובתנאי שסה"כ השטח המיועד לכך לא ישתנה. כל זאת בהתאם לתכנית בינוי למבנן שלם שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. תותר פעולת איחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים של אותן חלקות. איחוד החלקות יעשה ע"מ לאפשר יצירת חניונים תת קרקעיים וניצול טוב יותר של השטח. כמו כן יאפשר יצירת מבנים גדולים או מקבץ מבנים בעלי עיצוב וגמר אחידים.</p>

<b>6.12</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	תנאי להוצאת היתר בניה - אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן טופס אכלוס - רישום התצ"ר בלשכת במקרקעין.



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה</b>
---

