

400099

מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי כפר סבא
שינוי תכנית מיתאר מס' 25/1/כס
שינוי לתכנית מיתאר מס' 1/1/כס על תקוניה

1. הנפה - תחום תקוה.
2. המקום - כפר סבא, אזור ועשייה.
דחובות היוצרים, תעש, ירחון הסנדלר, השקמה, דח' בן יהודה.
גוש 6434 חלק מחלקה 39
גוש 7557 חלקה 14
גוש 7598 חלק מחלקות 50, 52, 70, 71.
גוש 7604 חלק מחלקות 29 עד 28.
גוש 7605 חלקות 2-7 חלק מחלקות 9, 10, 14, 58, 59, 68, 69, חלקות 77-107.
גוש 7606 חלקות 5, 28, 56, 57, 62-65, חלק מחלקות 1, 48, 51-55, 58.
גוש 7607 חלקות 38-70, 74, 76, 81-85, 87-89, 94-97, 102-109, 112, 115, 116, 118-120.
גוש 7614 חלקות 28-35, 37-41, 43-46, 50, 51, 47 (חלק)
גוש 7618 חלק מחלקות 66, 68, 69, 70.
גוש 7619 חלק מחלקות 1, 2, חלקות 47-50, 53, 58, 60, 64, 66-98, 100-103, 105, 108-117, 119.
3. סכומים - הועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר-סבא.
ענבי התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר-סבא.
בעלי הקרקע - מ.מ.2 ואחרים.
4. שטח התכנית - 775 דונם.
5. קנה מידה - 2500 : 1.
שם התכנית - תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מיתאר מס' 25/1/כס.

2/...

הועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר-סבא
אגף התכנון
תאריך: אדריכל העיריה

חוק התכנון והבניה חשניה 1965
מרחב תכנון מסומן בספר סבא
הועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר-סבא
כשיכותה מס' 85
תאריך: 1.4.84
חתימה: י.מ.מ.2
ד"ר משה חסיד
מזכיר

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז	המ"מ
מרחב תכנון מקומי	20/1/74
חשונה	מ"מ
הרשעה המחוזית בשינוי	מ"מ
מיום	8/6/82
החלטת	החלטת
החלטת	החלטת

2

7. חלוקת

הוראות ותכנית זו וחוליה על השטח המיועד בקו כחול בתשריט
מס' 25/1/ט' המצורף (להלן התשריט) המצורף מהוה חלק בלתי נפרד מן
ההוראות בכל העניינים הנכונים לתשריט ולתכנית. הוראות תכנית זו
עדיפות על הוראות תכנית המצורף מס' 1/1/ט' על תיקוניה, ועל הוראות
התכנית המפורטת הכלולות בשטח התכנית.

8. מטרת התכנית -

- פתרון דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור וקלאי ומאזור וקלאי לאזור תעשייה.
- קביעת שטחים לבנייה צמודה.
- קביעת שטחים צמודים פתוחים, וקביעת שטח לספורט.
- קביעת הוראות מיוחדות באזור התעשייה.

9. הפקעות -

השטחים המיועדים בתשריט כצרכי צורך עפ"י ההגדרה שבסעיף 88 (ב)
לחוק מיעודים להפקעה ולדימויו בספר המקרקעין על שם עיריית כפר סבא
לפי סעיף 125 לחוק. השטחים כוללים את הדרכים, הש.צ.פ., והש.ב.צ., וכן
את שטח הספורט על פי לוח השטחים בגוף התשריט.

10. היטל השבחה - עפ"י החוק.

11. הוראות מיוחדות -

א. **מטרת התכנית** להבטיח קיומו והתפתחותו
של אזור התעשייה במערב העיר תוך שמירה על תנאים נאותים של איכות
הסביבה באזור כולו ובכל מפעל ומפעל.

ב. **הנכנסו בלב**

- קו בנין - קו בנין צדדי 4.0 מ' קו בנין אחורי 6.0 מ' קו בנין קדמי על פי התשריט.

2. **אסגול גובה מרובע** -

- אחורי בנייה לתעשייה חדשה יהיו $3 \times 40\%$ ובטוח 120%
- אחורי בנייה לתעשייה קיימת $2 \times 50\%$
- גובה מרובע 12.0 מ' (3 או 4 קומות)
- הועדה המקומית תהיה רשאית להעלות הרחבת המפעלים בשיקום ושיפוץ המבנים הקיימים.

3. **סמכני גובה מרובע** -

הבניה תעשה מחומרים עמידים כגון בטון חשוף, אלומיניום, פח פלדה מגולוון וכו'...

4. **גובה** -

גובה המפעלים יוקמו גדרות דקורטיביות בגובה 1.80 מ' על פי הנחיות הועדה המקומית. במגרשים פינתיים ייקבעו הגובה והחומרים של הגדר תוך הבטחת שדה ראיה בצומת.

3/...

ועדה מקומית לתכנון ובנייה כפר-סבא	
מס' תכנון 4	
המזכיר	אדריכל העיר

ד"ר התכנון והבניה תשנ"ה 1965	
סמכני תכנון מקומי כפר-סבא	
הועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר-סבא	
כשירותה מס' 85	מס' 14.84
החלטה מס' 4	
3/10/65	
יו"ר הועדה	המזכיר

5. פירוט -

- א. לכל היצר בניה וצורך תכנית פיתוח של החלקה ערוכה על ידי יצרן נדל"ן, המכנית תכלול את פירוט החניה, הגלגול והמאורה פרטי, המעמית, הגדרות, הקורטיליים וכו'....
- ב. בכל חלקה יהיה שטח מגוון של 20% בתוספת 10% של עצים וצמחייה בשטח החניה.
- ג. פיתוח שטח המפעל יגמולו מציאות פתוחות לנושאי האחסנה ומתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים ובפסולת למערכות אנרגיה וקשורות, וזאת בתחום שטח המפעל.
- ד. הפיתוח יבטיח מניעת מפגעים חזותיים וישורה מראה אסטטי למפעל.

6. שטח להגדיל צורך -

נועד להעברת מבנים צבוריים מאוכז העיד כגון מחסני העיריה, מחסני הגיא, ויכוד מכונות אשפה וכן מוסדות נוספים המתאימים לצורך תעשייה.

7. שטח הספורט -

שטח הספורט מורחב לדח' בן יהודה מיועד לאינטריון כולל מגרשי אמנויות והמגנים הדרושים להפעלת שטח הספורט - שטח הספורט וחזות מצפון ומזרח. בשטחים המיועדים לחניה צבורית, היקף החניות על פי תקן משרד התחבורה בעמון מתן ההיתר.

- א. כבשטח חניות, סגורם =
- 1. סגורם נגנז הבניין לאורכם יהיו לפי המסומן בתשריט.
- 2. סגורם עפ"י תקני החניה ותקנון התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) - עשוי 1983.
- 3. צמחם = כל הצמחים המסומנים בתכנית יוצגו באישור מ.ע.א, משרד התחבורה ורכבת ישראל.
- א. ביצוע התגורר החדש לדח' 55 (כביש קלקיליה) יהיה מותנה בבניית מחסום בקצה המסילה וכפוף לתאום עם הרכבת.
- ב. צומת הכביש העוקף דח' בן יהודה - עפ"י תכנית מתואמת ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה, בכפוף לאישור משרד התחבורה - ניתן לשנות את מבנה הצומת באישור משרד התחבורה.

- 4. המושג הענפם הצפונם = חוצה המושל העוקף הצפוני יהיה כמסומן בתשריט. ניתן לשנות את המושל הנ"ל באישור משרד התחבורה מבלי שהדבר יהווה שינוי לת.ב.ע.

ד. איכות הסביבה

- 1. 2222 -
- 1.1. באזור התעשייה יותוו שימושים (מפעלים ואחוזים בהתאם להוראות התוכנית) וטונלים על דרישות ותכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דלגל איכות הסביבה.
- 1.1.2. הועדה המקומית רשאית לדחות חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפוניות ממפעל או מכל שמוש אחר, להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתם, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת פעילותו עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דלגל איכות הסביבה.

4/...

הקלה ופיקוח לתכנון ובנייה - כפר-סבא
אגף תכנון
אחראי לעניין
4

תקן התכנון והבניה השניה 565
פיתוח תכנון מקיף של כפר-סבא
הועדה המקומית לתכנון ובניה - כפר-סבא
1.4.84
כשיחולקו 85
החריפה 85
15/10/84
מאג'ר
ד"ר משה גורן
מזכיר הועדה

מפגעי טביעות

8.

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים ו/או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה - לזיהום או יד, זמים או קרקע, לרעש, או עלולים להוות מפגע לציבור או להפרעה לפעולה תקינה של מוסדות או להוות מפגע חזותי או אחר, כפי שיוגדר ע"י רשות מוסמכת.

ריכוז סוגי תעשייה

9.

סוגי תעשייה שמטרתיהם הסביבתית דומים ירוכזו בקטגוריות גשטיות סמוכיות. בכל מקרה לא יוקם מפעל המוגדר ע"י משרד הבריאות כתעשייה מזיקה. סוגי התעשייה שיוותרו להקמה בתחום התוכנית יהיו בהתאם למחלוקה החדשה 1985 של "אזור תעשיות בישראל" משרד הבריאות.

תצהיר השלכות טביעות

10.

לא יוצאו היתרי בניה אלא אם מילא מבקש ההיתר וצצהיר השלכות טביעות או כל מסמך אחר שידרש בכל צמן שהוא ע"י מהנדס העיר, לפי הנחיות משרד הבריאות. הוראות וזמנים שיקבעו לענין שמירת איכות הסביבה ע"י המהנדס, ו/או משרד הבריאות ו/או השירות לשמירת איכות הסביבה שבמשרד הפנים, יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא יוצאו היתרי בניה באזור התעשייה אלא אם הגיש מבקש ההיתר תכנית לקדם טיפול בשפכים תעשייתיים אשר תחייב אשור משרד הבריאות. כן יהיה על המבקש להציג תוכנית לאמצעים למניעת גורמי רעש, זיהום אוויר, פסולת מוצקה וכו'... יהיה זה המטמכונה של הועדה המקומית ולשכת הבריאות לדרוש מיחזור אווה חומרי הפסולת הניתנים למיחזור במפעל עצמו.

משך ביצוע התכנית - 10 שנים.

11.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - סנא
אגף התכנון
אדריכל העיריה

חוק התכנון והבניה חשניה 1965
סדנת תכנון כ"מ סנא
הועדה המקומית לתכנון ובניה
בשיטת מס' 85
14.84
החריפה
יוסף סנא
סנא