



משרד הפנים
מינהל עתוז מרכז-רמלה

20-12-1999

נתקב
תיק מס'

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
תוכנית מס' כס/1/50/א
שינוי לתוכנית מיתאר מקומית כס/1/1
ולתוכנית מפורטת כס/195

43

1. שם התוכנית : תוכנית זו תיקרא תוכנית שינוי מתאר מס' כס/1/50/א עם הוראות של תכנית מפורטת (להלן: "התוכנית"), שינוי לתוכנית מיתאר מקומית מס' כס/1/1 (להלן תכנית המתאר המקומית). ולתוכנית מפורטת כס/195.

2. מקום התוכנית : מחוז- המרכז
עיר - כפר-סבא , מצפון וממזרח- גבול כפר-סבא, מדרום מזרח כביש 55 ממערב כביש 5504
גוש : 7536 חלקות: 58-29, 62, 74, 75, 82, חלק, 83, חלק, 84 חלק, 85 חלק, 86 חלק, 87-89 חלק, 90 חלק, 91 חלק, 92-94 חלק, 95 חלק, 109 חלק, 111, 113, 114.
גוש : 7554 חלקה: 6-2, 7 חלק, 10 חלק, 20-11 חלק, 21 חלק, 22 חלק, 23 חלק, 24-42 חלק, 43 חלק, 44 חלק, 45 חלק, 46 חלק, 47 חלק.
גוש : 7557 חלקות: 1, 3 חלק, 9 חלק.
גוש : 7534 חלקות: 36 חלק, 41 חלק, 54 חלק.
גוש : 7535 חלקות: 2 חלק, 3 חלק, 4 חלק, 5 חלק.
גוש : 7537 חלקות: 97 חלק.

3. מסמכי התוכנית : תוכנית זו כוללת :
א. תשריט התוכנית ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן התשריט).
ב. 13 דפי הוראות כתובים (להלן "הוראות התוכנית")
ג. לוח שטחים והוראות בניה.
ד. נספח בינוי מנחה.
ה. נספח תנועה ערוך ע"י חברת מ.ת.ן. 8759/3.
ו. נספח מערכות ביוב וניקוז ראשיות ערוך ע"י בלשה ילון מהנדסים. (2 דפי הוראות + תכנית).
ז. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

4. גבולות התוכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט.

5. שטח התוכנית : 601.79 דונם.

6. ה'וזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא

7. בעלי הקרקע : ממ"

8. עורך התוכנית: אדריכל יגאל שרייבמן
רח' סוקולוב 53 תל-אביב
טל' : 03-5465361

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תוכנית מס' כס/1/50/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א
ביום 14.2.99 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

שריבמן יגאל
רח' סוקולוב 53 ת"א
טל' 03-5465361 פקס 03-5465361

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
בישיבה מס' 188 ת"א 29/1/99
החליטה להסמיך בנוי הועדה המחוזית

י"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

9. מטרת התוכנית: תוכנית זו באה לשנות את תוכנית המתאר המקומית ואת התוכנית המפורטת כס/195 כדלקמן:

- א. קביעת אזור לתעשייה.
- ב. קביעת אזור לאחסנה.
- ג. קביעת אזור למסחר.
- ד. קביעת חזית מסחרית.
- ה. שינוי ייעוד מאזור חקלאי ומאזור המיועד למזבלה עירונית לאזור המיועד לתעשייה, לאחסנה, למסוף תחבורה, למסחר לחניון אוטובוסים, לשצ"פ, למתקן לטיפול באשפה ולדרכים.
- ו. שינוי ייעוד מש.צ.פ. לש.פ.פ.
- ז. שינוי ייעוד מדרך לש.פ.פ.
- ח. הרחבת דרכים קיימות ופתיחת דרכים חדשות.
- ט. ייעוד שטחים צבוריים פתוחים.
- י. ייעוד שטח למסוף תחבורה לרכבת.
- יא. ייעוד שטח לחניון אוטובוסים.
- יב. ייעוד שטח לטיפול באשפה.
- יג. ייעוד שטח לתעשייה.
- יד. קביעת הוראות, הנחיות והגבלות לבניה באזורי התעשייה המסחר והאחסנה.
- טו. קביעת הנחיות הוראות ומגבלות לפתוח ושמירת הנוף.
- טז. קביעת הנחיות לחניה.
- יז. קביעת אזור למעבר קו החשמל (קו 400) כולל הנחיות והגבלות בניה באזור זה.
- יח. שקום המזבלה העירונית והקמת תחנת מעבר לאשפה.
- יט. קביעת אזור לשוק פתוח.
- כ. קביעת אזור לבנין צבורי.
- כא. קביעת הוראות לאחוד וחלוקה בעתיד.

10. יחס לתוכניות קיימות:

אין תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר כס/1/1, אך במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות תוכניות אחרות בשטח התכנית יחייבו הוראות תוכנית זו.

12. פרוט המונחים וההגדרות
בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן "החוק") ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל 1970 (להלן "התקנות") ככל שאין כוונה אחרת משתמעת.

13. שימוש בקרקע ובבנינים
לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן.

14. היתרי בניה
הוצאת היתר בניה תותנה בהגשת תוכניות בינוי ופיתוח למבנן שלם לאישור הועדה המקומית.

15. היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

16. לוח שטחים והוראות בניה
ראה טבלה מצורפת והערות הנלוות אליה.

17. תכליות ושימושים

א. באזור הצבוע בסגול והמיועד לתעשייה מותרים השימושים המיועדים לתעשייה כולל: תעשייה, מלאכה, תעשיות מתוחכמות ומשרדים.
כפוף לפתרון בעיות החניה, (ראה נספח מצורף) ואיכות הסביבה (ראה סעיף 19) לא יותרו שימושים המהוים מטרד סביבתי או אקולוגי מהיבטים של אבק, רעש, גזים, שפכים, חומרים רעילים וכיו"ב.
כל זאת עפ"י לוח השטחים והוראות הבניה.
בחלקה 35 תותר גם הקמת תחנת תדלוק דרגה ב' בהתאם לתוכנית מס' ת/מ/א 18 ותכנית הבינוי באשור משרד התחבורה.

ב. באזור הצבוע אפור תחום אפור כהה ומיועד לאחסנה יותרו שימושים המיועדים לאחסנה ולחניה וכן מתקני מוסך תחנת תדלוק, משרדים עבור שימושים אלו דרך לתחבורה ושרותי עובדים.
בחלקה 7 תותר הקמת תחנת תדלוק דרגה ג' בהתאם לתוכנית מס' ת/מ/א 18 תכנית הבינוי באשור משרד התחבורה.

ג. חניון לאוטובוסים האזור הצבוע בתשריט באפור ומותחם בחום כהה יהוה אזור חניון אוטובוסים מתקני מוסך, תחנת תדלוק פנימית לצרכים עצמאיים, שירותי דרך לתחבורה ציבורית ושרותי עובדים.

ד. שטח פרטי פתוח האזור הצבוע בתשריט ירוק תחום ירוק כהה מהוה שטח פרטי פתוח. והוא כולל את המגרשים בתחום קו 400 של חברת החשמל, בשטח זה לא תותר בניה והוא ישמש לאחסנה פתוחה (ללא בניה) לנטיעות וחניה.
זכויות החניה תצורפנה לחלקות המיועדות לתעשייה משרדים, מסחר ושוק פתוח בהתאם לטבלת השטחים.

ה. שוק פתוח האזור הצבוע בתשריט בירוק ותחום אדום מיועד לשוק פתוח. בשטח זה לא תותר בניה, אך תותר הקמת דוכנים למכירה, סדורי חשמל ותאורה, מים וניקוז, עבודות פיתוח וגינון, וכן מבנים חד קומתיים לשרותים ציבוריים ותחזוקה והוא ישמש כשוק פתוח.

ו. שטח צבורי פתוח על שטח זה יחולו הוראות תוכנית המתאר כס/1/1 לגבי השמוש בש.צ.פ. שטח זה ישמש לתכליות הבאות:

1. שטחים לנופש ונוי.
2. גנים, חורשות ושדרות.
3. מגרשי ספורט ושעשועים לרבות כיכרות, רחבות, מבנים או אמפיתאטרונים המשרתים מטרות אלו.
4. שבילים להולכי רגל, כבישים וחניות ציבוריות.
5. רצועות ירק.
6. בריכת מים.
7. מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, הצבת שנאים מתקנים הנדסיים, טרנספורמטורים, אנטנה מרכזית, צוברי גז, צנרת גז ותחנות, מתקנים להסקה וטיפול במים.
8. מקלטים ומחסות.

ז. מתקן לטיפול באשפה : האזור הצבוע בתשריט בירוק תחום בחום כהה מיועד למתקן לטיפול באשפה בו יותרו השימושים הבאים:
פעולות למיון, דחיסה ושינוע של פסולת למעט פסולת בניין ופסולת רעילה. הוצאת היתרי בנייה לתחנת המעבר לפסולת יותנה בהגשת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס ובאישורו.

ח. מסוף תחבורה : האזור הצבוע בתשריט בפסים אפורים אלכסוניים ומתחם חום כהה מיועד למסוף תחבורה, במידה וידרש, שיהיה אזור למרכז תחבורה, תחנת רכבת, מסוף לתחבורה ציבורית, מתקני מוסך, חניון, תחנת תדלוק, שרותי דרך לתחבורה ציבורית ונוסעים בה ושרותי עובדים.
תנאי למתן היתרי בניה למסוף התחבורה: הכנת תכנית מפורטת + תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה ובהסכמת הועדה המחוזית.
עד שיידרש ניתן לפתח שטח זה לחנייה ציבורית משולבת בגינון.

ט. שטח מסחרי האזור הצבוע בתשריט באפור תחום סגול מיועד לשמוש מסחרי.

י. שטח לבנין צבורי האזור הצבוע בתשריט בחום תחום בחום כהה מיועד לבנין צבורי. שיעודו ייקבע עפ"י החלטת הועדה המקומית.

יא. חזית מסחרית המסומנת בקו סגול מהוה חזית מסחרית לשמושים מסחריים בקומת הקרקע.

יב. המזבלה העירונית
המזבלה העירונית תשוקם ע"י הרשות המקומית בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. ויותר להקים בשטחה תחנת מעבר לאשפה.

יג. מתקנים הנדסיים האזור הצבוע בתשריט באפור עם פסים אלכסוניים סגולים - מיועד למתקנים הנדסיים.
להקמת מתקנים ומבנים לשרותים טכניים כגון : מתקני ביוב וניקוז הספקת מים או חשמל.

י.ד. דרכים:

1. הדרכים וקווי הבניין לאורכן יהיו כמסומן בתשריט ולפי נספח התחבורה.

טו. דרך לביטול בעתיד עם הוראות מיוחדות :

האזור הצבוע בקוים אדומים אלכסוניים על רקע חום ספיה מהוה דרך לביטול בעתיד עם הוראות מיוחדות.

א. דרך זו (המשך דרך מס. 55 בתמ"א 3) תנותק בעתיד (יהיו ניתוקים חלקיים לארכה כמסומן בתשריט). עד לביטולה קו הבניין הוא ע"פ התכניות התקפות טרם אישורה.

ב. קו הבניין לאחר ביטול חלקיה של הדרך וניתוק רצף התנועה לארכה יהיה 4 מ'.

ג. שלוש הדרכים הפנימיות המתקשרות לדרך מס' 55 בתחום התוכנית לא יחוברו אליה לפני בצוע הניתוקים בהתאם לסעיף קטן א' לעיל.

ד. תנאי להיתרי בניה במגרשים הסמוכים לדרך בהתאם לסעיף 27 (שלב ג'). ה. לאחר ביצוע הניתוקים, כאמור בסעיף א' לעיל תותרנה עבודות פתוח וגינון במקום שהדרך בוטלה.

טז. מסילת הרכבת : תואי הרכבת הקיים לא יתבטל אלא לאחר הבטחת התואי החדש והשימוש בו, עפ"י תמא/23.

18. הוראות מיוחדות

א. כללית : מטרת התוכנית להבטיח קיומו והתפתחותו של אזור התעשייה במזרח העיר תוך שמירה על תנאים נאותים של אכות הסביבה באזור כולו ובכל מפעל ומפעל.

ב. הוראות בניה:

1. קווי בנין בהתאם ללוח השטחים.

2. אחוזי בניה בהתאם ללוח השטחים והוראות הבניה, בתנאי שיעמוד בדרישות החניה ואיכות הסביבה.

3. גובה מירבי בהתאם ללוח השטחים.

4. חומר בניה וגימור הגימור החיצוני ייעשה מחומרים עמידים כגון: בטון חשוף, אלומיניום, פח פלדה מגולוון, אבן, קרמיקה וכו'. עפ"י הנחיית מהנדס הועדה המקומית.

5. גינון כ-15% משטח החלקה יוקצה כתכסית פנויה לגינון ונטיעות.

19.1 שימושים מותרים בתחום התוכנית יותרו השימושים המפורטים להלן, בתנאי שעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

19.2 הוראות כלליות כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

19.2.1 ניקוז ותיעול- השתלבות במערכת הניקוז הטבעית והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

19.2.2 ביו-ב- באמצעות מתקן ביו-ב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו למערכת הביוב המרכזי יהיו בהתאם למפורטות בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת תעשייה למערכת ביו-ב) 1981-תשמ"ב או בהתאם לתקנים ו/או הנחיות שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובתנאי שאיכות השפכים וכמותם לא תפגע בצנרת ובמתקני הביוב.
קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכלוס השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (לא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

19.2.3 פסולת- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים, המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחמי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
פסולת ברת מיחזור תופרד ותישלח למחזור. פסולת רעילה תפונה לאתר מאושר כדין.

19.2.4 חומרים רעילים ומסוכנים- האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

19.2.5 רעש- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

19.2.6 לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא בחשמל, גז, נפט סולר ואנרגיה סולרית.

19.2.7 ידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר ולמניעת מטרדי אבק וריח מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים המקובלים ובדרישות המשרד לאיה"ס.

19.3 הצגת מידע בבקשה להיתר.

כל בקשה להיתר תכלול את המידע כדלקמן:

19.3.1 פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך פסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה/פתוחה), טעינה ופריקה, גישה חניה ושטחי גינון.

19.3.2 חזות ועיצוב: חזיתות ומבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון. יעשה בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית. באישור מהנדס הועדה המקומית.

19.3.3 מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים: ניקוז- פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. שפכים- כמויות מירביות לפי הרכב, סוג ופרקי זמן, ובהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מבין המבנה. איכות אוויר- שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא. מערכת דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר. איחסון- קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונאלית ואסתטית. מפלסי רעש צפויים והפתרונות האקוסטיים למניעת מטרדי רעש.

19.3.4 היתר בניה רב שימושי - יכלול את הנדרש מהמפעלים, ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי איכלוס מפעלים ושימושים, ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה.

19.3.5 כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל, יחויבו להתיחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

19.3.6 השימושים באיזורים אלו יענו על הדרישות הסביבתיות כפי שנקבעו ע"י היחידה לאיכה"ס בעיריית כפ"ס או המשרד לאיכה"ס למניעת מטרדים סביבתיים (מטרד סביבתי הוא מצב או פעולה הגורם לזיהום אוויר, מים או קרקע, לרעש למפגעי תחבורה, למטרד אקוסטי או אחר, כפי שיוגדרו ע"י הרשות המוסמכת הנ"ל).

19.4 תנאים להיתר בניה

- 19.4.1 א. טרם הוצאת היתרי בנייה בתחום התוכנית תוגש תוכנית שיקום למזבלה העירונית בהתאם להנחיות המשרד לאיכה"ס ואישורו. התוכנית תקבע לו"ז לביצוע השיקום בפועל.
- ב. היתר בניה יותר לאחר סיווג סוגי השימושים שמטרדיהם הסביבתיים דומים בהתאם לפירוט:
1. תעשיות שאינן גורמות למטרד סביבתי כלשהו, ועומדות בתנאי התקן המיועד לאזורי מגורים ומסחר.
 2. תעשיות הרגישות למטרד ממפעלים שכנים.
 3. תעשיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים.

19.4.2 היתרי בניה יוצאו באיזור הנ"ל כאשר יבוצעו התנאים הבאים:
א. הועדה המקומית חייבת לקבל חוות-דעת מקצועית בדבר השפעות סביבתיות של מפעל או כל שימוש אחר, להטיל כל תנאי המבטיח נקיטת כל האמצעים הטכנולוגיים, או לדחותו, כאשר לדעתה פעילותו עשויה לחרוג מדיני איה"ס או מהדרישות הסביבתיות המקובלות לדעת מוסד התכנון או לדעת המשרד לאיה"ס.

ב. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת סביבתית כאשר לדעת מוסד התכנון או לדעת המשרד לאיכות הסביבה הפעילות המוצעת עלולה לגרום למפגעים סביבתיים.

ג. תוכנית פיתוח השטח הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי בניה, שטחי ירק, שטחי פריקה וטעינה, גדרות, תאורה, שילוט וכו'. כמו כן יפורטו גימור המבנים, קירות תומכים והגדרות, כל אלו על רקע מפה טופוגרפית.

ד. קבלת מידע ונתונים בדבר האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (כמפורט בסעיף 19.3.3)

ה. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל (כמפורט בסעיף 19.3.1).

ו. בהיתר הבנייה יכללו התנאים והדרישות למניעת מפגעים סביבתיים בכפוף לבדיקת המסמכים, שפורטו לעיל ובהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס ו/או היחידה לאיה"ס.

19.4.3 א. לאחר הקמת תחנת המעבר תותר כניסת ויציאת מכוניות אשפה לאזור התעשייה בכניסה הצפונית בלבד.
ב. תהיה אסורה הטמנת אשפה בקרקע בשטח התכנית.

19.5 הוראות איכות הסביבה לתחנת תדלוק:

להלן הוראות איכות הסביבה לתחנת תדלוק:

19.5.1 השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איה"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

19.5.2 יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר שיבטיחו הפעלה וניטור למניעת דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכות מים, ולמניעת פליטות לאויר של גזים וריחות דלקים.

19.5.3 שרותים נלווים, לרבות שרותים סניטריים יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.

19.5.4 טרם הוצאת היתר בניה יוגש ליחידה לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול:
א. תכנית בינוי של תחנת הדלק ובה פירוט המבנים המיכלים התת קרקעיים המשאבות והמשטחים השונים ומתקני התשתית.

ב. פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום מים וקרקע כדלהלן:
ביוב - דרכי האיסוף, הטיפול והסילוק המוצעים כמוכן יש להתייחס למערכת הביוב המרכזית ולמתקני קדם טיפול. לא יאושר פתרון לביוב באמצעות בורות סופגים שפכים שאינם שפכים סניטריים, יחוייבו במתקן טפול כולל מפריד שומן.

איטום - פירוט המבנים והשטחים המוצעים לאיטום, דרכי האיטום וסוג חומרי האיטום.

ניקוז - האמצעים שיותקנו למניעת חדירה למערכת הניקוז הטבעית של תשטיפי שמנים ודלקים מאזור המיכלים, משטחי המילוי, משטפי המילוי, משאבות, מתקני רחיצה או כל מקור אחר.

פסולת - פתרונות לאצירת הפסולת, למיחזור ולסילוקה על פי סוגי הפסולת השונים: פסולת דלקים ושמנים, פסולת ביתית, פסולת מוצקה, פסולת מסחרית וכיוצ"ב.

זיהום אויר - פירוט האמצעים למניעת זיהום אויר ודליפות מכל מקור שהוא.

מעבר נייטור - יש לפרט דרכי הניטור והאמצעים המוצעים לניטור דליפות דלקים, שמנים ותשטיפיהם לקרקע ולמערכות-מים.

גינון ונחזות - פירוט עקרונות הגינון של השטח הפתוח וכן של שטחים אחרים שאינם מרוצפים.

19.5.5 היתר הבניה יכלול את התנאים והדרישות לשמירה על איכות הסביבה, כפי שייקבעו ע"י היחידה הסביבתית לאחר בדיקת המסמך הנ"ל.

20 שרותים הנדסיים

20.1 ניקוז-

20.1.1 בעת הצורך יותר מעבר של קווי ניקוז בתוך המגרשים הפרטיים.

20.1.2 בעת הצורך יותר ניקוז הנגר העילי בין מגרש למישנהו, באמצעות פתרון ניקוז תת קרקעי.

20.2 ביוב-

20.2.1 כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירוני בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

20.2.2 בעת הצורך יותר מעבר קווי ביוב גם דרך מגרשים לתעשייה במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

20.3 חשמל-

20.3.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, אלא כמפורט בתקנות ובחוק החשמל.

20.3.2 אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל לקווי חשמל תת קרקעיים או בקרבתם, אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

20.3.3 כל קווי החשמל בשטחים הציבוריים, בכבישים וברחובות המשולבים, יהיו תת קרקעיים, להוציא קווי מתח גבוהים שיהיו עיליים.

20.3.4 היתרי בניה למבנים הסמוכים לקו מתח גבוה יותנו באשור הממונה על הקרינה הסביבתית במשרד לאיה"ס.

20.3.5 חדרי טרנספורמציה יהיו חלק אינטגרלי מהמבנים או כמבנים נפרדים תת קרקעיים.

20.4 מים-

20.4.1 אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות

20.4.2 בעת הצורך יותר מעבר קווי מים בתחום המגרשים הפרטיים.

20.5 תקשורת-

20.5.1 כל צנרת התקשורת תהיה תת קרקעית.

20.5.2 בעת הצורך יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

20.5.3 לא תותר בניה על קו תקשורת או מתקן תקשורת כלשהוא.

20.6 סילוק אשפה-

סידור סילוק האשפה ייעשה בהתאם לדרישות הרשות המקומית והוועדה המקומית ובכפוף להוראות סעיף 19.2.3.

20.7 מעבר תשתיות דרך מגרש פרטי במקרה הצורך - ייעשה ללא פגיעה בזכויות הבניה.

21 חניה

מספר מקומות החניה הדרוש ייקבע עפ"י תקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה ולא קטן מהמופיע בטבלת חשב דרישת החניה שבגוף נספח התנועה המצורף.

ניתן לצרף את זכויות החניה של החלקות שהוגדרו בשפ"פ מתחת לקו 400 לזכויות החניה של המגרשים שסומנו בכוכבית בטבלת הזכויות.

לכל היתר בניה תצורף תוכנית פתוח ועיצוב נופי למבנן שלם ערוכה ע"י אדריכל נוף כתנאי למתן היתר. תוכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבניינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים. התוכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניית לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, תאורה, גיזון ומערכות השקיה וכו'.

פרטי פיתוח מגרש בניה

כל בקשה להיתר תפרט את הנושאים כדלקמן:
 22.1.1 גדרות וקירות תמך - הכל בהתאם לתכנית פתוח שתוכנן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הועדה המקומית.

22.1.2 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר - לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תומך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.

22.1.3 עצים וצמחיה בזמן ביצוע עבודות בניה ופיתוח, על כל הגורמים להשתדל לשמור על העצים הקיימים בשטחים שלא מיועדים לבהקמת מבנים, במטרה לשלב אותם בעבודות הפיתוח.

22.1.4 חיבור מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.

22.1.5 מתקני גז, דלק, חשמל וכיו"ב - מתקני הגז, הדלק, החשמל וכיו"ב ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

22.1.6 מתקני האשפה - מתקני האשפה באזורים השונים יתוכננו במבנים כחלק אינטגרלי מהם לפי תוכנית שתוגש לכל מגרש בתיאום ואישור הועדה המקומית.

23. שוק פתוח הפעלת השוק תותנה בהגשת תכנית מפורטת לביוב ולניקוז השטח וכן יוצג לוועדה המקומית פירוט המתקנים ואמצעי הטיפול בפסולת לסוגיה השונים. ובכפוף להנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

24. היתר לשימוש והפעלה לא ינתן טופס 4 ולא תנתן תעודת גמר אלא אם כן בוצעו בפועל כל האמצעים והפתרונות שנדרשו למניעת מפגעים סביבתיים בכפוף למפורט בסעיף 19.

25. נספח בינוי לתוכנית זו מצורף נספח בינוי רעיוני בלבד. הקוים התוחמים את המבנים המסומנים בנספח הבינוי גבה המבנים וכן ארגון החניות-ניתנים לשינוי עפ"י החלטת הועדה המקומית ובהתאם להוראות הבניה בתוכנית זו.

26. נספח תנועה לתוכנית זו מצורף נספח תנועה, שינויים בנספח זה, בשלבי הביצוע כפי שמופיעים בסעיף 27 להלן, באישור משרד התחבורה, אינם מהווים שינוי לתוכנית.

27. עתיקות

27.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תחואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

27.2 במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.

27.3 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.

היה והמצאים 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.

27.4 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.

28. שלבי ביצוע התוכנית: מועד משוער לביצוע התכנית חמש עשרה שנים מיום אישורה.

בתקופה זו תישאר הקרקע בשימוש חקלאי עד להוצאת היתר בניה על ידי הועדה המקומית בהתאם לשלבים המפורטים להלן.
שלבי ביצוע התכנית יהיו בהתאם לבצוע מערכת הדרכים כפי שנקבע בנספח התנועה - עפ"י הפרוט הבא :

שלב א' ינתן היתר בניה רק לאחר אישור צומת כניסה אחד מכביש 5504 ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.
הוצאת תעודת גמר או איכלוס מותנה בביצוע הצומת כפי שאושר.

שלב ב' לא יוצא היתר בניה בהיקף מעבר ל-50,000 מ"ר אלא לאחר אישור תוכניות להסדרת צומת כניסה שני כולל רימזור באם ידרש באותו שלב, על ידי מ.ע.ץ או משרד התחבורה. או הרחבת הצומת הראשון לשני מסלולים + רימזור עפ"י תוכנית שתאושר ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.
הוצאת תעודת גמר ו/או איכלוס מעל 50,000 מ"ר תותנה בביצוע התכנית הנ"ל, ובבצוע מערכת הדרכים הפנימיות הרלבנטיות להיתר.

שלב ג' לא יוצא היתר בניה מעל 100,000 מ"ר מצטבר אלא לאחר אישור
תוכניות להרחבת כביש 504 לשני מסלולים בקטע שבין דרך 5443 (נוה
ימין) לבין צומת הכניסה הצפונית של הפרויקט כולל התקנת הרמזורים
בצמתי הגישה. בכפוף לאישור מ.ע.ץ ומשרד התחבורה.
הוצאת תעודת גמר ו/או איכלוס מעל 100,000 מ"ר תותנה בבצוע התוכניות
הנ"ל, וביצוע מערכת הדרכים הפנימיות הרלבנטיות להיתר, כמו כן לא
יוצאו היתרי בניה במגרשים מס': 45,44,40,65, אלא לאחר ניתוק המשר
כביש 55 בהתאם לסעיף
17 טו' לע"ל.

ת ת י מ ו ת

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

היזם - הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא

עורך התוכנית - אדריכל יגאל שרייבמן

שד"יבסן אדריכלים
רח' סוקולוב 53 ת"א
טל' 03-5465072 פקס 03-5465361

ת ת י מ ו ת ו ח ו ת מ ו ת :

משרד התכנון והבניה
מנהל מקרקעי ישראל
1130-1130
1999