

4-13401

תק55א'

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 15-04-03
 נתקבל
 תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא
 תכנית מתאר כס/95/5

שינוי לתכניות המתאר כס/1/1, כס/1/1/מ', כס/1/1/מ',
 כס/1/1/עגב, כס/1/1/עגב, כס/1/1/עגל, כס/1/1/דג
 כס/1/1/עלא, כס/1/1/שי"צ, כס/1/1/דג

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
 לפי פרק ג', סימן ז' לחוק

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה
 4.12.03
 תאריך: 20.7.03
 מחכנו התאחדות
 מתכנן מחוז המרכז

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא: שינוי תכנית מתאר כס/95/5.
 שינוי לתכניות המתאר כס/1/1, כס/1/1/מ' כס/1/1/מב, כס/1/1/עגב,
 כס/1/1/עגב, כס/1/1/עגב, כס/1/1/עגל, כס/1/1/עלא, כס/1/1/שי"צ, כס/1/1/דג
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מקום התכנית

כפר-סבא, רחוב וייצמן פינת רחוב תל-חי.
 המגרש שכיום ממוקמים עליו מוסך אגד ותחנת האוטובוסים המרכזית,
 גוש 6436 חלקות: 9,8,7,6, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

3. שטח התכנית 17.024 דונם.

4. מסמכי התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 5/95/03
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק
 הועדה המחוזית

- התכנית כוללת:
- 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות בתכנית),
 - גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט),
 - גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 (להלן: נספח 1) ונספח 2 (להלן: נספח מס' 2)

4. חוברת נספח ניקוז.
 כל מסמך ממסמכי התכנית המפורטים לעיל, הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית
 בשלמותה.
 חוברת חוות דעת סביבתית כנספח נלווה לתכנית.

5. גבולות התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

6. מטרת התכנית

- שינוי יעוד משטח למרכז תחבורה, לשטח למסחר, משרדים, מסוף תחבורה,
 מגורים ושטח ציבורי פתוח.
- קביעת אזור מגורים ג' מיוחד.
- קביעת שטחים לדרכים פרטיות.
- קביעת שטח ציבורי פתוח.
- קביעת שטח לבניני ציבור.
- קביעת אזור מסחרי למסחר, משרדים ומסוף תחבורה ציבורית.
- קביעת שטח לדרכים ציבוריות.
- קביעת הוראות בניה לאזורים השונים.
- קביעת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג', סימן ז' לחוק.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית כס/1/1 (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' כס/5/95 זו. במידה שהוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר על תיקוניה, תקבענה הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית, מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע, שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן, נאמר אחרת.

9. אזור מגורים ג' מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב, הוא אזור מגורים ג' מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים ג', למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

א. הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו-נקודה, בצבע אדום, ובקו-נקודותיים בצבע אדום לחניה תת-קרקעית.

ב. גובה הבנינים, מספר הבנינים על כל מגרש וצורתם, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי. ניתן יהיה להכניס שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים מנספח הבינוי, באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ג. אחוזי הבניה המירביים, מספר הקומות המירבי ומספר יחידות הדיור המירבי, יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 12 להלן.

ד. התפלגות שטחי הדירות המתוכננות תהיה כדלקמן:
לפחות 33% מהיחידות תהיינה בנות עד 74 מ"ר שטח עיקרי (3 חדרים), לפחות 33% מהיחידות תהיינה בנות עד 100 מ"ר שטח עיקרי (4 חדרים), הייתר 34% מהיחידות, יהיו מעל 100 מ"ר שטח עיקרי (5 חדרים ויותר).

ה. שטחי השירות בבנייני המגורים יכללו מרחבים מוגנים לפי קובץ תקנות 5422, שטחי חדרי מדרגות משותפים יכללו בשטח עיקרי, למעט 11 מ"ר לכל יחידת דיור שייחשב כשטח שירות, מבואות, קומת עמודים חלקית, חדרי אשפה, חדרי גז, מחסנים וכיוצ"ב. שטח השירות בקומת הקרקע לא יעלה על מתצית שטח הקומה שמעליה.

ו. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל דירה, בתנאי שלפחות באחד משני צידי המרפסת יהיה מעקה בגובה של עד 1.20 מ'.

תותר בליטה למרפסות של עד 2.40 מ' מקו הבנין וקו הרחוב.

ז. מרפסות פתוחות בלתי מקורות, אינן כלולות במנין השטחים.

ח. חזיתות הבנינים תבננה מחמרי גמר עמידים, כגון: אבן, פסיפס, קרמיקה, זכוכית. התכנון יכלול פתרונות אדריכליים למזגנים, אנטנה, מתלי כביסה, ארגזי פרחים ומערכת סולרית.

10. אזור מסחרי ומסוף לתחבורה ציבורית

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הינו אזור מסחרי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, וכן ההוראות הבאות:

א. הבינוי והפיתוח באזור המסחרי יהיו בהתאם לנספח הבינוי, ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום ובקו-נקודותיים בצבע אדום לחניה תת-קרקעית, ובקו שלוש נקודות בצבע אדום, לבליטת גגון מעל המדרכה.

ב. מספר הקומות המירבי וזכויות הבניה, יהיו כמפורט בנספח הבינוי, ובהתאם לטבלה בסעיף 12 שלהלן.

ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, זכויות הבניה וקווי הבניין.

ד. השימושים המותרים באזור המסחרי יהיו, תנויות ומשרדים. בנוסף, מתקנים הקשורים בהפעלה של מסוף תחנה ציבורית.

ה. השטח המסומן בקוויים אלכסוניים אדום ואפור, הינו שטח למעבר רכב ציבורי ופרטי בתחום מסוף התחבורה, ישמש למטרת מסוף לתחבורה ציבורית באוטובוסים. המסוף ישמש את "אגד" ו/או מפעילים נוספים/אחרים, הכל בהתאם להנחיית המפקח על התעבורה במשרד התחבורה או מי מטעמו. הפרוגרמה ותכנון המסוף באישור משרד התחבורה, טרם אישור תכנית לקראת היתר בנייה.

11. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הינו שטח ציבורי פתוח, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח ציבורי פתוח וכן ההוראות הבאות:

א. 70% משטח זה יהיו מגוננים במדשאות, שיחים ועצים בוגרים, לא פחות מ-20 עצים לדונם. כל סוגי הצמחיה יותאמו לעבודות בספיגת גזי פליטה מרכבים, הכל באישור היחידה לאיכות הסביבה.

ב. תותר בניית חניה תת-קרקעית מתחת למפלס הקרקע הסופי לצרכי חניה ציבורית בלבד.

ג. לא ינתן היתר בניה עבור תכנית זו, אלא אם כן, יהיה תנאי בהיתר הבניה המחייב את מבקש ההיתר, לפתח את השטח הציבורי הפתוח בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה, ובהתאם לקו הכחול שיסומן בתשריט ההגשה ויגדיר את היקף השטח לביצוע. השטח הציבורי יתוחזק על ידי עיריית כפר-סבא.

ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה, הגשת תכנית פיתוח גנני. ר' סעיף 17א' להלן. תכנית זו תובא לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

12. שטח לבניני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, תחום בחום, הינו שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח לבנין ציבורי.

13. טבלת שטחים, הוראות בינוי והוראות רישום (השטחים הם במ"ר)

העפלות	מספר יחידות מרכזי	קווי בנין קצ"א	מספר קומות מרכזי	שטח שירות תת-קרקעי (3)	שטח שירות מעל הקרקע	שטח עזרי (2) (4)	יעוד ממשל	שטח מיועד	סדר"כ
יירשם ע"ש מפעלי תחנות	55	על פי תשריט	ע + 15	420	1,200	5,250	מגורים	1,870	1
יירשם ע"ש מפעלי תחנות	55	על פי תשריט	ע + 15	420	1,200	5,250	מגורים	2,539	2
יירשם ע"ש מפעלי תחנות	55	על פי תשריט	ע + 15	420	1,200	5,250	מגורים	1,545	3
יירשם ע"ש עיריית כ"ס						(1)	שטח ציבורי פתוח	2,715	4
יירשם ע"ש מפעלי תחנות	--	על פי תשריט			270	1,500	[מסוף תחבורה ציבורית, משודים, חנייות]	4,383	5
יירשם ע"ש עיריית כ"ס							דרך קיימת	2,298	6
יירשם ע"ש עיריית כ"ס		(2)				(2)	שטח לבניין ציבור	1,668	7
	165			1,260	3,870	17,250		17,024	סה"כ

(1) בשטח הציבורי הפתוח, מותרת בנייה לפי התכליות המותרות על פי תכנית המתאר.

(2) קווי בנין וזכויות הבניה בשטח הציבורי הבנוי, ייקבעו על-פי תכנית המתאר כס/1.1.

(3) שטחי השירות אינם כוללים שטחי חניה מקורה במרתפי הבניינים.

14. חנייה

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים לעת מתן היתר בניה.
- ב. החניה תהיה בשטח המגרשים תת-קרקעית ותיבנה, לרבות הכניסות והיציאות, בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובהתאם למסומן בקו-נקודותיים בצבע אדום בתשריט.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הוספת מפלסי חניה תת-קרקעיים, מעבר למצויין בתכנית הבינוי.
- ג. מותר יהיה לבנות מרתפים המכילים חניה בקו בנין 0, ובלבד שלא יחרגו מעל מפלס הקרקע הסופי או הטבעי, על פי הנמוך מביניהם.
- ד. החניון שיוקם מתחת לשטח הציבורי הפתוח יהיה חניון פתוח לציבור, ויירשם על-שם עיריית כפר סבא (להלן: חניון עירוני). החניון יכיל כ-90 מקומות חניה לרכב פרטי, וייבנה על ידי היזם ובמימונו. מספר המקומות בחניון זה לא ייבנה בסיכום מספר מקומות החניה, על פי התקן שיחול לעת הוצאת היתר בניה.
- ה. כל שטחי החנייה המיועדים למשרדים ולמסחר, ינוהלו על ידי היזם כחניון פתוח לציבור בתשלום. יחתם הסכם בין היזם לעיריית כפר-סבא, להפעלת החניון העירוני כחלק מהחניון הפתוח לציבור.
- ו. החניון המיועד למגורים, יופרד מהחניון לחניה המסחרית.

15. דרכים

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן, יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, הינו שטח של דרך קיימת או מאושרת.
 - ב. השטח המסומן בתשריט ברקע בקווים מוצלבים באלכסון, הינו דרך פרטית עם זיקת הנאה לציבור.
 - ג. השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אפור ואדום, הינו שטח למסוף תחבורה.
 - ד. השטח המסומן בתשריט ברקע בקווים אלכסוניים, הינו שטח למעבר הולכי רגל בלבד, עם זיקת הנאה לציבור.
 - ה. סדרי התחבורה והתנועה לכל רוחב רחוב ויצמן, ייקבעו על-ידי הרשות המקומית.

16. זיקת הנאה

- א. תרשם זיקת הנאה לציבור בשטח תחנת האוטובוסים, כך שתאפשר מעבר להולכי רגל אל, מאת ובתוך אזורי התחנה השונים.

ב. בשטחים המיועדים למעבר הולכי רגל, כמצויין בסעיף 14 ד' לעיל, תהיה זיקת הנאה לציבור.

ג. מותר יהיה לרשום בספרי האחוזה זיקת הנאה למעבר בין החניונים הנמצאים בחלקות השונות.

17. מבנה וגדר להריסה

א. המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב, מיועדים להריסה וייהרסו על ידי מגישי התכנית ועל תשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

ב. מבנה המיועד להריסה ואשר ניתן לשלבו בגבולות הבניה החדשה, למרות שצויין כי הינו מיועד להריסה, ניתן שלא להרסו, ובלבד שלא יחרוג מקווי הבנין החדשים ויותאם בצורתו החיצונית למבנה החדש.

18. ביצוע התכנית

א. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית, תהא הגשת תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית ואישורה על ידי מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול את מגרשי המגורים, הדרכים, החניות הציבוריות והשטח הציבורי הפתוח.

תכנית הפיתוח תכלול, תכנון מערכות המים, הביוב, תיעול וניקוז, גינון והשקיה, תאורה וריהוט רחוב. כל מערכות התשתית הנ"ל תהיינה תת-קרקעיות, לרבות כבלי טלפון, חשמל וחיבור הבתים למערכות הנ"ל. תכנית הניקוז לשטח, תוכן כתנאי למתן תוקף לתכנית.

ב. ניתן יהיה לבצע את התכנית בשני קטעים נפרדים: קטע אחד יכלול את האזור המסחרי, כולל מסוף התחבורה, והקטע השני יכלול את אזור המגורים.

ג. לא יוצא היתר בניה לשטחי המגורים, למסחר ו/או למשרדים, בטרם מתן היתר בניה למסוף תחבורה. לעת מתן היתרי בניה, יתואמו מפלסי השצ"פ שמעל לחניון עם המשרד לאיכות הסביבה, על מנת להבטיח מניעת מטרדי זיהום אוויר.

ד. תנאי להתחלת עבודות בניה על פי היתר בשטח הוא, הוצאת החניון והמוסך משטח המיועד למגורים ולשטח פתוח ציבורי.

ה. תנאי למתן היתר בניה למסוף התחבורה הציבורית הינו, אישור תכניות לביצוע של מסוף התחבורה הציבורית, וביצוע ההסדרים ברחוב ויצמן ובצמתים (העמק ותל-חי) וכולל התקנת רמזורים, אם תידרש.

ו. תנאי למתן היתר בניה של מסוף התחבורה הציבורית הינו, ביצוע בפועל של העתקת חניון ומוסך האוטובוסים למיקום חלופי, במסגרת תכנית כס' 50/א'.

ז. חלה חובת חיבור למערכת ביוב מרכזית ולמתקן העירוני לטיפול בשפכים.

- ח. לא ינתן אישור איכלוס ו/או תעודת גמר לשטחי המגורים, המסחר ו/או המשרדים, בטרם מתן תעודת גמר או איכלוס למסוף התחבורה הציבורית.
- ט. לא ינתן אישור איכלוס ו/או תעודת גמר לשטחי המגורים, למסחר או למשרדים, בטרם מתן תעודת גמר או איכלוס למסוף התחבורה הציבורית.
- י. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא, אישור היחידה לאיכות הסביבה לנושאים הבאים:

רעש בעת הבניה

- 1) המשאיות הכבדות תחוייבנה לעבור ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית, וימנעו ככל האפשר, מלנסוע בדרכים עירוניות צרות.
- 2) שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש התשנ"ג, 1992). על פי תקנות אלו, חל איסור מוחלט להפעיל ציוד בניה בין השעות 19:00 ל-06:00 למחות.
- 3) כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה), 1979.

אבק בעת הבניה

- 1) לפני תחילת העבודות בשטח, תיבנה גדר אטומה, ללא פתחים, בגובה 2.5 מ' מסביב לאתר. הגדר תהיה עשויה מפח אסכורית או מחומר אחר, שיאושר על ידי היחידה לאיכות הסביבה.
- 2) פעולות הקידוח יתבצעו באמצעות כלי קידוח בעלי תוספת מיוחדת לשאינת/קליטת אבק בשעת הקידוח בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאינת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה, עם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
- 3) במהלך עבודות הבניה, יינקטו הפעולות הדרושות למניעת אבק, הכל בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 4) יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבניה לאתר פינוי מאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

זיהום אוויר מהחניונים

- 1) תכנון איוורור חניונים תת-קרקעיים, ייעשה בהתאם להנחיות המשוד לאיכות הסביבה.
- 2) פתחי איוורור החניונים ימוקמו, ככל שניתן, הרחק ממקומות מגורים. בשלב היתר בניה, ייקבע מיקומם הסופי בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

רעש מחניון האוטובוסים

תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא, ביצוע קירוי קל מול חניית האוטובוסים והרציפים, או לחילופין, התחייבות להתקנת חלונות בעלי כושר בידוד אקוסטי בחזיתות הבניינים הפונות למרכז התחבורה, הכל בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

מניעת מפגעים מהמבנה המסחרי

- 1) המערכת המכנית ומערכות המיזוג של המבנים, ימוקמו במרתף הבנין, אם ניתן מבחינה טכנית.
- 2) פעולות הפריקה והטעינה של המבנה המסחרי, יבוצעו בחצר פריקה וטעינה, אשר תהיה מקורה בכיוון אזור המגורים.
- 3) בשלב היתר הנניה, יובאו הפתרונות למניעת ריחות מהמבנה המסחרי לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

מניעת זיהום מי תהום

ניקוז אזור מרכז התחבורה, ייעשה לכיוון מפריד דלק ושמיים, טרם חיבורו למערכת הניקוז.

19. חלוקה חדשה

- א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן, תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בסעיף 13 לעיל.

20. ה פ ק ע ו ת

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, למעט שטח תחנת האוטובוסים, על-פי ההגדרה שבסעיף 188(ג) לחוק, מיועדים להפקעה, ויירשמו בספרי המקרקעין על שם עיריית כפר-סבא, בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

21. היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על-פי הוראות החוק.

בעל הקרקע


מפעלי החנות בע"מ

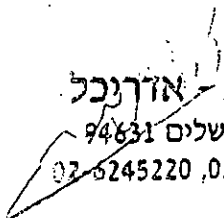
מפעלי תחנות
המסגר 38, תל אביב 67211
טל' 6380707 - 03

מגישי התכנית


מפעלי החנות בע"מ

מפעלי תחנות
המסגר 38, תל אביב 67211
טל' 6380707 - 03

המתכנן


ד. שיינברג - אדריכל

שמאי 5, ירושלים 94631
טל' 02-6257143, 02-6245220

זאב שיינברג, אדריכל
שמאי 5, ירושלים 94631
טל' 6245220 - 02

תאריך 6-05-2002