

40/6322

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא  
תכנית מתאר כס/1/1/שב"צ

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
12.11.2006  
נתקבל  
תיק מס':

שינוי לתכנית מתאר כס/1/1 על תיקוניה

1. הנפה : פתח תקווה.
2. מקום : כפר-סבא.
3. יוזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.
- עורך התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.
4. חלות : התוכנית תחול על כל תחום השיפוט של העיר כפר סבא.
5. מסמכי התכנית : 3 דפי הוראות.  
לתכנית לא מצורף תשריט.
6. יחס לתכניות אחרות : אין בתכנית זו כדי לגרוע מהקבוע בתכניות ארציות או לאפשר סטיה מקווי הבניין כפי שנקבעו בהן. בשטחים לבנייני ציבור שבתחום קווי הבניין של תכניות לתשתית ארצית לא תותר כל בניה כולל הקמת חדרי שנאים ו/או חניה.  
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות כס/1/1 על תיקוניה תהייה הוראות תכנית זו עדיפות.
7. מטרת התכנית : הוספת שימושים מותרים בשטחים למבני ציבור (שב"צ).
8. הוראות התכנית : בשטחים המיועדים לבנייה ציבורית יותרו השימושים הבאים, בנוסף לאלה המפורטים בתכנית המתאר כס/1/1 וביתר התכניות החלות בתחום השיפוט של העיר כפר סבא :  
א. יותר לגנן את השטח לבנייה ציבורית ולהכשירו דוגמת שטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור.  
ב. יותר להכשיר את שטח השב"צ רובו או כולו לחנייה ולשלבו בגינון.  
החנייה תשרת את מבנה הציבור הממוקם בשטח או בשטח סמוך או את הציבור הרחב על פי קביעת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ועל פי הנחיותיה לאופן השימוש בחנייה.  
ג. יותר להקים בשטחים לבנייה ציבורית חדרי שנאים של חברת חשמל, ובתנאי שיהיו תת קרקעים – ככל הניתן.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא  
בישיבת משנה מס' 623 מיום 29/03/05  
החליטה להמליץ במני הועדה המחוזית  
2311  
מזג"ט הועדה  
לחכנון ובניה

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 320/1/10  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10.9.06 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

9. תנאים להוצאת  
היתרי בנייה:

א. כללי:

- 1) תכנון פיתוח וגינון לכלל שטח המגרש בתיאום עם מהנדס העיר.
- 2) אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי (סי 12).

ב. היתרים לחדרי שנאים:

- 1) לא יינתן היתר לחדרי שנאים אלא לאחר תווית דעת היחידה האזורית לאיה"ס.
- 2) עמידה בדרישות איכות סביבה (סי 11).
- 3) מיקום חדרי השנאים ייערך על רקע תכנית פיתוח, שתראה את מגמות הבינוי העתידיות בשטח, באופן שהפגיעה ביכולת ניצולו העתידית תהיה מינימלית – לאישור מהנדס העיר.

ג. היתרים לחניות:

- 1) הכנת מסמך, ערוך ע"י יועץ תנועה, המציג את צרכי החנייה באזור – לאישור מהנדס העיר.  
פיתוח בפועל של כלל שטח המגרש.

10. תנאים לת. גמר:

11. איכות הסביבה:  
חדרי הטורנספורמציה ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' מחדרי מגורים. סביב חדרי הטורנספורמציה יקבע אזור מוגן שיהיה בלתי נגיש לציבור הרחב וזאת באמצעות גדר או צמחייה קוצנית. תחום האזור המוגן לא יפחת מ- 4 מ' מקירות חדר הטורנספורמציה, אולם בחלק המבנה שבו אין פתחי אוורור ניתן יהיה לצמצם תחום זה ל- 2 מ' בלבד.

12. נגר עילי:

- תובטח תכסית פנויה של 30% לכל עומק הקרקע כשטח מגונן לא מרוצף לצורך החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. השטח המגונן ישמש לחלחול מי הנגר ובלבד שתובטח המטרה של הקטנת כמות הנגר היוצא מן המגרש. תכנון השטחים המגוננים יעשה באופן שיאפשר קליטה והשהייה של נגר עילי לזמנים קצרים.

א. חדר שניאים:

קו בניין *			גובה מקסימלי	גודל מגרש מינימלי	בנייה מ"ר
אחורי	צידי	קדמי			
3 מ'	3 מ'	3 מ'	4 מ'		עד 20
3 מ'	3 מ'	3 מ'	4 מ'	1000 מ"ר	עד 60

\* ובכפוף לסעיף 11 לעיל (התניות איכות הסביבה)

ב. חנייה:

- אזור 1 – מרכז העיר תחום ברחובות סוקולוב – הכרמל – הגליל  
הגבורות – בן גוריון.  
אזור 2 – שאר אזורי העיר.

קו בניין			% התכסית משטח המגרש	גודל מגרש במ"ר	
0	0	0	50	עד 50 עד 1000	אזור 1
3	3	0	50	5000 עד 1001	
3	3	0	70 תת קרקעי 30 על קרקעי	5000 ומעלה	
3	3	0	30	עד 5000	אזור 2
3	3	0	70 תת קרקעי 30 על קרקעי	5000 ומעלה	

ג. הערות:

- חנייה עילית ליותר מ- 20 כלי רכב, תתוכנן כ"חניית מטע" (3: 1 עד 5: 1 עצים למס' חניות) או תחולק לכמה חניות משניות.
- חנייה תת קרקעית ל- 50 כלי רכב ויותר תחוייב בנספח תנועה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.  
מילוי הקרקע מעל תקרת החניון לא יפחת מ- 0.5 מ' לצורך גינון. במקומות המיועדים לנטיעת עצים יובטח עומק מילוי של 1.5 מ' לפחות (אפשרי במיכלים), תובטח נטיעת עצים בוגרים (על בסיס מפתח של 15 עצים לדונם לפחות).
- בכל מקרה לא תעלה התכסית של השטחים הבנויים והחנייה על התכסית המוגדרת בטבלה.
- שטחי החניה ימוקמו באופן שישאר שטח פנוי רציף של 50/70% בהתאמה, וכל יתרת השטח, כל עוד לא נבנה מבנה הציבור, יפותח כשטח ציבורי פתוח.
- כאשר ממוקמים מספר מגרשים ביעוד שב"צ בצמידות, ויוצרים שטח רציף, התכסית תחושב מכלל שטח המגרשים המשותף.
- תקן החניה למבנה ציבורי, הקיים במגרש, יגבר על הוראות התכסית בתכנית זו.

14. חומרי גמר: חומרי גמר קשיחים, המשתלבים בסביבה, באישור מהנדס העיר.

15. כתב שיפוי: יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית מחברת חשמל.

16. שלבי ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 50 שנים.