

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' כס/מק/1/25/י 2

הנחיות תכנוניות מפורטות לאזור התעסוקה

המרכז

מחוז

כפר סבא

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

ללא איחוד וחלוקה

בסמכות הועדה המקומית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג התוכנית

ועדה מקומית כפר סבא  
 אישור תכנית מס' כס/מק/1/25/י 2  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 629 ביום 28.11.06  
 יו"ר הועדה

**דברי הסבר לתוכנית**

אזור התעשייה הישן של כפר סבא תוכנן לפני עשורים רבים.  
תכנית כס' / מק' / 1 / 25 / י' הפנתה לקביעת הנחיות תכנוניות מפורטות לאזור התעסוקה.  
עם שינוי אופיו של האזור, שואפת העירייה למצוינות אדריכלית ועיצובית במגמה להביא  
ל"מתיחת פנים" לאזור התעסוקה הראשי של העיר כפר סבא, כראוי לאזור תעסוקה מרכזי בעיר  
הראשית של השרון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## מחוז המרכז

## תוכנית מס' כס/ מק/ 1/ 25 / י / 2

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

כס/ מק/ 1/ 25 / י / 2	שם התוכנית	1.1
כ- 821 דונם	שטח התוכנית	1.2
הגשה:	שלב	1.3
1	מספר מהדורה	
30.04.07	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
62 א(א) סעיף קטן (5)	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא**

קואורדינטה X 675-800  
קואורדינטה Y 193-300

**1.5.2 תיאור מקום**  
אזור התעשייה המרכזי, גובל ממערב בפארק העירוני, ממזרח – בדרך 55, מצפון – שכונת הדרים ומדרום – רח' ויצמן**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית כפר סבא**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז

10.05.2007

**נתקבל**

תיק מס':

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחובות**

אזור התעשייה המרכזי  
התעש, הפועל, יוחנן הסנדלר, הסדנה, גלגלי  
הפלדה, היוצרים, המנופים, החרושת, הנגר,  
היוזמה, הפרסה, הגביש, התוכנה, יד חרוצים,  
השקמה, המסגר.

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
39		חלק	מוסדר	6434
	14	חלק	מוסדר	7557
20-28		חלק	מוסדר	7604
9, 10, 14, 58, 59, 68, 69, 77-107	2-7	חלק	מוסדר	7605
1, 48, 51-58, 105	5, 28, 56, 57, 65-62	חלק	מוסדר	7606
	70, 74, 76, 81-85, 87-89, 94-97, 102-109, 112, 115, 116, 118-120	חלק	מוסדר	7607
47	37-41, 35-28, 43-46, 50, 51, 55	חלק	מוסדר	7614
66, 68, 69, 70		חלק	מוסדר	7618
1, 2	50-47, 53, 55, 58, 60, 64, 66-69, 100, 103, 105, 108-117, 119	חלק	מוסדר	7619

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.6.1970	1636	תוכנית זו מפרטת את תכנית המתאר לכפר סבא	פירוט	כס/1/1
26.2.1976	2199	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1 ג הוראות התכנית כס/1/1 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1 ג
30.3.1989	3643	תכני תזו מפרטת את תכנית אזור התעשייה	פירוט	כס/1/25
30.3.1990	3755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1 מ הוראות התכנית כס/1/1 מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1 מ
17.12.1992	4066	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית .... כס/בת/1/25 הוראות התכנית כס/בת/1/25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/בת/1/25
8.9.1996	4440	תכנית זו מפרטת את ההנחיות התכנוניות למסחר באזור התעסוקה.	פירוט	כס/מק/1/25 י
1.6.1998	3648	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1 גל הוראות התכנית כס/1/1 גל תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1 גל
14.2.2002	5054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1 גל/א הוראות התכנית כס/1/1 גל/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1 גל/א

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב				15.11.2006	ועדה מקומית כפר סבא		
תשריט התוכנית	מחייב				15.11.2006	ועדה מקומית כפר סבא		

כל מסמכי התוכנית 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.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-7649269		09-7649177	135 ויצמן	עיריית כפר סבא				

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-7649269		09-7649177	135 ויצמן	עיריית כפר סבא				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-7649177		09-7649269	135 ויצמן	עיריית כפר סבא			
				רח' בנין תל אביב	ממ"י			
					פרטים שונים			
					שונים			

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			7649177	135 ויצמן	ועדה מקומית				

01/05/2007

עמוד 6 מתוך 12

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

לקבוע הנחיות תכנוניות מפורטות לאזור התעסוקה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

קביעת הנחיות תכנוניות מפורטות לשטחים מסחריים  
קביעת הוראות עיצוב אדריכלי ונופי  
קביעת הוראות נגישות לבעלי מוגבלויות  
החלת תוכנית כס/ 1/ 1/ גל/ א על כל אזור התעסוקה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	821		0	821	שטח התוכנית – דונם
			0		תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			0		מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	01	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 יעוד תעסוקה

#### 4.1.1 שימושים

א	תעשיות ומלאכות שאין בהן מטרדים סביבתיים
ב	משרדים הקשורים למתן שרותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור
ג	חנויות מפעל
ד	אולמות תצוגה
ה	שטחים מסחריים
ו	שטח לחניונים ציבוריים
ז	משרדים וחברות לנותני שרותים
ח	דיסקוטקים

#### 4.1.2 הוראות

א	שטחים מסחריים יותרו רק עפ"י הנחיות תכניות זו.
ב	שימושי המסחר יותרו בקומות קרקע (כולל יציע לפי כס/1/1/גל/א) ובקומה א' בלבד.
ג	לאורך רחוב התע"ש ילווה המסחר בבינוי קולונדות ברוחב מינימלי של 4 מ' בגבולות המגרש. תירשם זיקת מעבר לציבור בתחום הקולונדה.
ד	לא תותר סגירת חלונות ראוה בתריסי גלילה אטומים
ה	תתאפשר סגירת חורף לבתי קפה, מסעדות ומזנונים עפ"י הנחיות הועדה המקומית
ו	בכל בניה חדשה תבוצע הכנה לפליטת עשן וריחות באמצעות ארובה שתהווה חלק אינטגרלי מהבניה.
ז	לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר אל פני המדרכות
ח	השילוט ישולב בעיצוב הבנין עפ"י הנחיות מדור שילוט.

### 4.2 יעוד שטח לבנייני ציבור

#### 4.2.1 שימושים

מבני ציבור כמו חינוך, רווחה, שירותי חרום, מתקני תשתית וכו'
משרדים ומחסנים עירוניים
בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטוני יום לילדי העובדים.
חניונים ציבוריים
גינון
מתקני תשתית

#### 4.2.2 הוראות



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, זהה למצב המאושר**

אחורי	ציד-י-ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (% תכנית משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		שטח עיקרי	שטח שירות	עיקרי שירות	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת																
זכויות עפ"י תכנית מאושרת																					
																				01	עפ"י תכנית מאושרת

01/05/2007

עמוד 9 מתוך 12

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי להנחת דעתו של מהנדס העיר.  
 הכנת תכנית פיתוח, ערוכה ע"י אדריכל נוף, לאישורו של מהנדס העיר.  
 הכנת מסמך סביבתי לבדיקת היחידה האזורית לאיכות הסביבה. המסמך יוכן על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.  
 אישור מהנדס העיר לחומרי גמר וגווניס מוצעים.  
 אישור מדור שילוט לשילוב השילוט במערך הבניין  
 אישור מורשה נגישות  
 אישור הועדה המקומית לסיווג העסקים המוצעים.

**6.2 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**6.3 חניה**

החניה תהיה על פי החלטת הועדה המקומית אך לא פחות מהתקן התקף בעת מתן היתרי בניה.  
 חניה עילית תהיה חניה מגוננת: עץ אחד לפחות לכל 4 חניות.  
 תובטח חניה לנכים עפ"י התקנות.

**6.4 נגישות**

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.

**6.5 הפקעות**

מותר לועדה המקומית להפקיע, על פי חוק התכנון והבניה, מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תמומש במהלך 25 השנים הבאות.

עמוד 10 מתוך 12

01/05/2007

**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ועדה מקומית כפר סבא			מגיש התוכנית
		ועדה מקומית כפר סבא			יום בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית כפר סבא ממ"י פרטיים			בעלי עניין בקרע
		ועדה מקומית כפר סבא			עורך התוכנית

## 8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
	יהודה בן חמו – ראש העיר	ועדה מקומית