



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
תוכנית מתאר מס' כס/40/1
שינוי לתוכנית מתאר מס' כס/1/1

4 חלק'ק

תוכנית באיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימון לחוק

תיק מס'

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
מס' 3-11
תאריך 15/5/12
מתכנת המחוז

1. הנפה: פתח - תקוה.
2. מקום: כפר סבא.
גוש: 7536
חלקי חלקות: 107, 100, 99, 98, 97, 96

3. שטח התוכנית: 74.864 דונם

4. יוזם התוכנית: אחמד אבו סנינה, כפר סבא ת.ד. 1312 מס' טל: 05265505
5. עורך התוכנית: ד"ר פהמי בשארה, אדר' ומתכנן ערים, טירה 44915 ת.ד. 506 מס' טל: 09-7996678
6. בעלי הקרקע: 1. אחמד אבו סנינה, כפר סבא ת.ד. 1312
2. מחמוד אבו סנינה, כפר סבא ת.ד. 1312
3. עקאב אבו סנינה, כפר סבא ת.ד. 1312
4. מדינת ישראל

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

7. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' כס/40/1' המהווה חלק לתוכנית המתאר כס/1/1 על יו"ר הוועדה המקומית

8. מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 5 דפים.
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 הכולל תוכנית בינוי וקומפילציית תוכניות ארציות.
ג. נספח תנועה 1:1250.
ד. טבלת הקצאות 1 דף.
מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית. במקרה של סתירה יגבר התקנון על התשריט והתשריט על נספח התנועה.

9. חלות: הוראות תוכנית זו תחולנה על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לרבות נספחיו. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה, תהיינה הוראות התכנית כס/40/1' עדיפות. בתחום שטח המעבר לקווי חשמל הקבוע בתמ"א 2/ג/10 יגברו הוראות תמ"א/2/ג/10 הנ"ל.

10. רישום שטחים

ציבוריים: השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתוכנית זו ירשמו על שם עיריית כפר סבא.

11. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה עפ"י הוראות החוק.

12. מסורות התוכנית:

א. שינוי עמוד מאזור חקלאי לאזור מגורים ב' מיוחד, דרך משולבת, ש.צ.פ, ש.פ.פ, על מנת להסדיר מגורים קיימים ועתידיים ולאפשר הקמת חניון רכב כבד.
ב. קביעת הנחיות והגבלות בניה בתחום רצועת החשמל, בהתאם לתמ"א 2/ג/10.
ג. קביעת זכויות בניה.

- ד. קביעת הוראות בניה ובינוי.
- ה. קביעת הנחיות איכות הסביבה לנושא קו מתח עליון ואקוסטיקה.
- ו. קביעת הוראות איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ז. קביעת קו בניין בדרך ארצית מס' 6.
- ח. קביעת קו בניין מציר מסילת ברזל והנחיות לאזור מסילת הברזל.
- ט. קביעת הנחיות בניה בתחום מעבר מסדרון החשמל.
- י. קביעת מיקום והוראות לגבי קו הולכת גז טבעי.
- יא. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

13. הוראות התוכנית:

א. אזור מגורים ב' מיוחד – צבוע בתשריט בצבע כחול עם מסגרת אדומה.

1. באזור מגורים ב' מיוחד יבנו בתי מגורים בגובה ק+3 קומות, עד 40 יח"ד בתחום אזור המגורים.
2. שטחים עיקריים ושטחי שרות כמפורט בטבלת הזכויות. שטחי השירות בבתי המגורים כוללים: חדרי מדרגות, מחסנים דירתיים, חדר מעלית, מבואות קומתיים, לובי כניסה ראשי. חדרי שרות, ממ"דים וקומות עמודים (אשפה, גז, מים וכד').
3. על מגרש עד 599 מ"ר תותר בניית בניין אחד בגובה ק+3 קומות. על מגרש מעל 600 מ"ר תותר בניית שני בניינים נפרדים או צמודים בגובה ק+3 קומות.
4. חניה: החניה למגורים תתוכנן בתחומי מגרשי המגורים. תקן החניה עפ"י התקן הארצי בזמן מתן היתרים אך לא פחות מ- 1.7 חניות ליחידת דיור.
5. גימור: גימור הבתים יהיה בטיח משולב בבניית אבן עפ"י אישור מהנדס העיר.
6. במסגרת גגות הבניינים תשולב מערכת אנרגיה סולרית. ניתן לשלב במסגרת הגג שטחי שירות ומרפסות כולל עליה אל הגג.
7. היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב. ש.צ.פ – צבוע האזור לשטחים ציבוריים פתוחים – ירוק.

השטח הציבורי הפתוח מיועד לגינון, שבילים, פינות משחק, חיץ אקוסטי וכד'. מתקני משחק יהיו רק בשטח שמחוץ לרצועת המעבר לקווי החשמל המאושרת בתמ"א 2/ג/10.

בשטח הציבורי הפתוח ניתן להתקין מתקנים הנדסיים עפ"י הנחיות תכנית כס/1/1/ ש"צ/1, וניתן לבצע מיגון אקוסטי.

ג. ש.פ.פ. - שטח פרטי פתוח – צבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר.

שטח פרטי פתוח ללא בניה מיועד לגינון וחניה לכל סוגי הרכב, ובכלל זה רכב כבד.

תותר הקמת סככות ומבנים יבילים לצורך משרדים, אחסנה, מתקן שטיפה, מתקנים טכניים וכד'. המתקנים יותרו רק בשטח שמחוץ לרצועת המעבר לקווי חשמל, המאושרת בתמ"א 2/ג/10.

גובה גידור מתחם החניה יהיה לפחות 2.0 מ'.

הש.פ.פ. הצמוד לדרך מס' 3 ישמש לגינון וחניה פרטית של המגורים בלבד.

ד. חשמל - בשטח התוכנית קיימים קוי חשמל מתח עליון ומתח על המסומנים בתשריט - הכל בהתאם לתמ"א 2/ג/10. לא יוקמו מבנים כלשהם בתחום מסדרון החשמל אלא לאחר תאום עם חברת החשמל – מחוז דרום.

בתחום מסדרון החשמל ניתן להעביר דרכים, למקם חניות ומסופים. כמו כן ניתן לחצות או לעבור לאורך קוי החשמל לקוי מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, דלק. הכל בהתאם לתמ"א 2/ג/10 ובתאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום.

ה. תמ"א 37 ב' - התוואי המסומן בצבע צהוב עם קו כחול בתשריט מיועד לרצועת הגז הטבעי ויחולו עליו הוראות תמ"א 37 ב' ונגזרותיה.

הריסת המבנים הנמצאים בתחום קו הבנין ורצועת צינור הגז תתואם עם רשות הגז הטבעי וחברת נתיבי גז לישראל טרם מתן היתר להריסתם.

ו. כביש חוצה ישראל - תיאום סביבתי כולל עם חברת כביש חוצה ישראל בע"מ. קו הבניין מציר הכביש ישונה מ-150 מ' ל-114 מ' לאחר הקלה.

ז. מסילה לביטול – בשטח מסילה לביטול יחולו הוראות כס/1/1/ ש"צ/1.

ח. שטח מסילת ברזל – השטח המסומן בצבע אפור מיועד למסילת ברזל ותחולנה עליו הוראות תמ"א 14/א/31 ותמ"א 23.

ט. מבנים להריסה – מבנים המסומנים להריסה במצב המוצע ייהרסו ע"י הבעלים כתנאי למתן היתרי בניה.

י. קו הבניין מציר המסילה לאחר הקלה יהיה 43 מ'.

יא. איחוד וחלוקה:

1. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

2. השטחים הכלולים בתוכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

3. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

14. תנאים למתן היתר בנייה:

א. תוכנית פיתוח:

תיערך תוכנית פיתוח כוללת לתחום התב"ע אשר תכלול פרטי תשתית – כבישים, מדרכות, חניות, ניקוז, מים, ביוב, חשמל, תאורה, טלפון, גינות ורהוט רחוב, פרטי חיץ אקוסטי. כל קוי התשתית יהיו תת-קרקעיים.

לכל היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף. התכנית תטפל במי נגר, ניקוזים, גדרות, חניה, מתקנים טכניים וצמחייה.

ב. תיאומים: תכניות פיתוח וביצוע לש.צ.פ המזרחי ולדרכים משולבות מס' 3,2 יתואמו מול רכבת ישראל וחברת כביש חוצה ישראל בע"מ.

ג. מיגון אקוסטי: מיגון אקוסטי, במידת הצורך, יהווה תנאי להיתר בניה. תוכניות המיגון האקוסטי יועברו לתיאום מול רכבת ישראל וחברת כביש חוצה ישראל בע"מ.

ד. החדרת מי נגר: יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים הכוללים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרשים מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

15. טבלת זכויות:

יעוד	צבע האזור	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים	מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר) – 10%	שטח עיקרי מרפסות
מגורים ב' מיוחד	כחול תחום בקו אדום	1	625	95	ק + 3	3	594	59.4	59.4
		2	300	95	ק + 3	1	285	28.5	28.5
		3	1184	95	ק + 3	4	1125	112.5	112.5
		4	653	95	ק + 3	3	620	62.0	62.0
		5	698	95	ק + 3	3	663	66.3	66.3
		6	1115	95	ק + 3	4	1059	105.9	105.9
		7	1502	95	ק + 3	5	1427	142.7	142.7
		8	1148	95	ק + 3	4	1091	109.1	109.1
		9	778	95	ק + 3	3	739	73.9	73.9
		10	386	95	ק + 3	1	367	36.7	36.7
		11	356	95	ק + 3	1	338	33.8	33.8
		12	720	95	ק + 3	3	684	68.4	68.4
		13	570	95	ק + 3	2	541	54.1	54.1
		14	700	95	ק + 3	3	665	66.5	66.5
שפ"פ	ירוק בהיר משובץ שחור						1000 בחלוקה ל: 800 אחסנה 200 משרדים		

הערות:

- כל השימושים השונים יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 2/ג/10
- קוי הבנין במגרשים המבונים יהיו ע"פ הבינוי הקיים כמשורטט בתכנית הבינוי.
- ניתן לשנות את יחס הקצאת השטח לשימושים בשפ"פ בהחלטת הועדה המקומית לעת הוצאת היתרי בניה.
- הקצאת השימושים בשפ"פ אינה כוללת את מגרש 28.

16. מימוש התכנית – 10 שנים.

