

4065450 - 1

(In 5)

(1)

משרד הפנים
מחוז מרכז
 15. 08. 2013
 נתקבל
 תיק מס' _____

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
שינוי תכנית מתאר כס/37/3/א/7
שינוי לתכנית מתאר כס/37/3/א/2
ולתכנית המתאר כס/37/3/א/2

משרד הפנים
מחוז מרכז
 9. 06. 2013
 נתקבל
 תיק מס' _____

תכנית באיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
 בחלק מתחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

נבדק וניתן להסמיך / לאשר / לחלוטין הועדה המחוזית / מטה מיום 11.11.13
 תאריך: 21.7.13
 מתכנת מחוז מרכז

1. הנפה: פתח תקווה.

2. מקום: כפר-סבא. רחובות: הרצל, המייסדים, רוטשילד, ויצמן.

גוש: 6438.

חלקות: 16, 17, 26, 94, 95, 96, 100, 101, 123, 124, 130, 171, 196, 199, 320, 322

חלקי חלקות: 69, 78, 79, 129, 133, 138, 275

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
 בישיבת משנה מס' 204 מיום 27.10.13
 החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מהנדס הנדסה

3. שטח התכנית: 12.854 דונם.

4. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.

בעל הקרקע: עיריית כ"ס ואחרים.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.

5. קנה מידה: 1: 500, 1: 1250

6. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' כס/37/3/א/7 המהווה שינוי לתכנית כס/37/3/א/2 ותכנית מס' כס/37/3/א/2.

7. מסמכי התכנית: א. תקנון בן 8 דפים.
 ב. תשריט בק.מ. 1: 500.
 ג. נספח בינוי וחניה מחייב בק.מ. 1: 500, פרט לאזור מתארי לשימור שיהיה מנחה.
 ד. נספח תנועה מנחה - 1 גליון.
 ה. לוח איזון והקצאה - 1 חוברת.
 מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

8. חלות: הוראות תוכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לרבות נספחיו.

הונשריט על כל מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל הועדה המחוזית החליטה ביום: 16.9.07 (כס/37/3/א/7) לאשר את התכנית.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום

 מנהל מחוז מרכז לתכנון
 מנהל מחוז מרכז לתכנון

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 21.7.13
 תאריך
 יו"ר הועדה המחוזית

9. **הוראות תכניות קיימות:**
 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה ותכנית כס/37/3/א ותכנית כס/37/3/א/2.
 במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות התכניות הנ"ל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. **מטרות התכנית:**

א. הרחבת רחי' ויצמן על מנת לאפשר רצועת דרך מורחבת לרכבת הקלה.
 ב. קביעת אזורי מסחר בקומת הקרקע ומשרדים / מגורים מעל ופרוט הזכויות בהם.
 ג. קביעת שטחים לצרכי ציבור שונים: דרכים, שטח ציבורי פתוח, חניות וכד'.
 ד. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרכים, חניות ושטח פרטי פתוח, שינוי יעוד משטח פרטי פתוח למסחר. שינוי יעוד משטח לבניני ציבור לשטח פרטי פתוח. שינוי יעוד משטח מעורב מסחר ומגורים לדרך.
 ה. קביעת הוראות לחלקות 100 ו-196 כאזור לשימור.
 ו. קביעת הוראות בדבר בינוי פיתוח ועיצוב הבינוי.
 תוספת קומות מ- ק + 1 ל- ק + 6.
 תוספת בשטחים עיקריים של 10918 מ"ר.
 תוספת שטחי שרות עיליים של 4576 מ"ר.
 אפשרות המרה בין שטח משרדים ל- 61 יח"ד ואפשרות המרה ממסחר למגורים / משרדים ולהפך עפ"י השווי היחסי שיקבע בעת ההמרה.
 ז. קביעת הוראות לחניה ולהשלמת מקומות חניה דרך קרן חניה של עיריית כפר-סבא.
 ח. קביעת הוראות איכות הסביבה.
 ט. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
 י. קביעת הוראות לאיחוד ולחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

11. **הוראות בניה:**

א. **התכנית כוללת את יעודי הקרקע הבאים:**

- 1) אזור מעורב למסחר ומשרדים / מגורים.
- 2) אזור לבניה ציבורית.
- 3) אזור לשטח ציבורי פתוח.
- 4) אזור לשטח פרטי פתוח.
- 5) דרכים וחניות ציבוריות.

ב. **אזור מעורב למסחר ומשרדים / מגורים:**
 נספח הבינוי מחייב וכולל הוראות בדבר צורת הבנינים, גובהם, מיקומם וקווי הבנין.
 נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 ניתן להכניס שינוי בבינוי וזאת בתנאי שלא ישתנו אופי ומגמת התכנון. זכויות הבניה יהיו על פי המפורט בטבלת הזכויות.
 1) **חניה:** החניה תתוכנן במפלס תחתון ו/או במפלס הקרקע כמפורט בנספח התנועה. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.
 במידה ובתחום המגרשים לא ימצאו מספר מקומות חניה כנדרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה או בתקן הקבוע בתכנית זו, הכול לפי הגבוה מביניהם (להלן - "התקן"), מחויב מבקש ההיתר להתקין את יתרת מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן מחוץ למגרשי הבניה במקומות שתורה לו על כך הועדה המקומית, או לחלופין ולפי שיקול דעתה של הועדה המקומית, להשתתף

בהתקנתם של יתרת מקומות חניה בחניון ציבורי אשר יועד לצורך כך ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו או לפי תוכנית אחרת, אשר המרחק בינו לבין מגרשי הבניה לא יעלה על 100 מ'. החניה העילית תהיה חניית מטע – עץ בוגר ומצל אחד לכל ארבע חניות. כאשר החניה מעל תקרת בטון ינטעו העצים במכלים מתאימים.

- יותרו מרתפי חניה נוספים עפ"י החלטת היזמים ובאישור הועדה המקומית.

- יותר קו בנין אפס למרתפים, תוך התאמה למערכות תשתית ופיתוח העוברות בתחומי המגרשים.

(2) לאורך החזיתות המסחריות ובתחומי המגרשים בלבד תבנה ארקדה ברוחב 4.0 מ' עפ"י המסומן בנספח הבינוי. גג הארקדה ישמש גם כמרפסות לדירות בקומה א'.

(3) סיווג החנויות יקבע עפ"י רשימת הסיווגים המפורטת להלן:

בנק, בית מרקחת, חנות לצרכי כתיבה ציוד גרפיקה וציור, פרפורמריה צרכי קוסמטיקה ותמרוקים, חנות לתכשיטים אבני חן ושעונים, פרחים הידרופוניקה וצמחי נוי, דברי מאפה – ללא ייצור ואפיה במקום, צעצועים ומשחקים, חנות למזרונים שמיכות ובדים, מכשירי חשמל ואלקטרוניקה, דברי הנעלה ומוצרי עור למזוודות וארנקים, דברי הלבשה גברים נשים וילדים, צילום – ציוד וסטודיו, בית קפה, וילונות, גלנטריה, מסגרות לתמונות חפצי אמנות וגלריה, מכשירי קשר טלפונים אנטנות ותקשורת, תקליטים, משרד תווך, מוצרי טבק, מוצרי ספורט והלבשה. מכון ליופי וקוסמטיקה, עיצוב שיער גברים ונשים, חנות לממכר משקאות, ציוד ומיכון משרדי, אופטיקאי – אופטומטריסט, חנות למוצרי טבע וטבעונות, טפטים ושטיחים – תצוגה, חנות לחפצי נוי והובי, מנורות ונברשות, חברת נסיעות, מכשירים אורטופדיים, תשמישי קדושה, חנות לממכר ממתקים, סוכנות דואר, מכון שכפול דפוס העתקות שמש ומסמכים, צורף, כלי נגינה, מכונות חישוב וציוד מחשבים, חנות לתצוגת קמיניים, מטבעות מדליות בולים ומזכרות, מעדניה, סוכנות ברוקרים וחברת השקעות, רהיטים, משרד פרסום, קופות פלדה כספות ומנעולים, מתנות ומזכרות, חנות לתבלינים, משרד בית ספר לנגינה, מצלמות ומכשירים אופטיים, רדיו טלוויזיה וסטריאו, דברי מתיקה ועוגות, חנות ספרים, כלי בית, חנות לתצוגת מטבחים קמיניים וכו', ציוד רפואי – תכשירים ומכשירים, סוכנות לכרטיסי הגרלה – סוכנות ראשית, עורות ופרוות, חנות לצרכי הגיינה ומכשירי ניקוי, דברי טקסטיל וקונפקציה, מוצרי קש ובמבוק. הערות:

• בתי קפה בתנאי התקנת מערכת טיהור אוויר (ארובות וכו').

• השירותים עם מבוא מאוורר, לא דרך המטבח והמחסן.

לא יאושר כל שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום.

העיצוב הארכיטקטוני ישתלב בעיצוב המבנים הקיימים. תומרי הגמר – אבן, פסיפס, מתכת, זכוכית.

(4) ניתן להמיר שטחים משרדים למגורים ולהפך ביחס המרה 1:1. לא יהיה ערוב מגורים ומשרדים באותו בנין.

המרת שטחי מסחר לשטחי משרדים או מגורים ולהפך תוכל להעשות עפ"י הערכת שמאי תוך שמירה על תמהיל סביר בין שטחי מסחר, משרדים ומגורים.

(5) מחסנים דירתיים עפ"י תכנית כס/1/1/מ וכס/1/1/מ/ב.

- ג. שטחים לבניה ציבורית (שב"צ) מגרשים – 124/1, 123/1, 196/1, מיועדים למוסדות חינוך, משרדים עירוניים וכד', על פי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 קווי הבנין יהיו עפ"י החלטת הועדה המקומית בעת הוצאת היתרי בניה ולא פחות מ- 4 מ'. חניונים עפ"י סעיף 1.11.ב.
 מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.
- ד. שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) מיועדים לגינון, שבילים, שדרות להולכי רגל, פינות משחק וכד'.
 בשטחים הציבוריים ניתן להקים מתקנים הנדסיים עפ"י תכנית מס' כס/1/1/שצ/1.
- ה. שטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ) המיועדים לחניה (גם במפלס תת קרקע) למעבר, לגינון וכד'.
 שטחים אלה הם חלק משטחי החלקות למתן זכויות.

12. **אזור מתארי לשימור** +
 האזור שכולל את חלקות 100 ו- 196 בגוש 6438 (בו ממוקם השוק ההיסטורי וגן הילדים) ייקבע כ"אזור לשימור".
 מעמדו יהיה תכנית מתארית – ללא אפשרות להוציא היתרי בניה למעט לצורך שיפורים סניטריים.
 תנאי להוצאת היתרי בניה ואכלוס באזור זה, למעט לצורך שיפורים סניטריים, יהיה אישור תכנית מפורטת, בסמכות מקומית ובהתייעצות עם רכזת שימור מחוזית.
13. נגישות רכב למגרשים שבתחום התכנית תהיה דרך הכניסות המסומנות בנספח התנועה ונספח הבינוי.
14. איחוד מגרשים:
 א. חלקות 16, 17, 26 תאוחדנה למגרש 2001 ויהיה בו מבנה אחד.
 ב. חלקות 95, 96 תאוחדנה למגרש 1001 ויהיה בו מבנה אחד.
15. תכנית המבנים במגרשים במסגרת קווי בנין (לא כולל ארקדות).
16. השטח העיקרי בתכנית יהיה 250% משטח המגרשים נטו.
 שטחי השרות למגורים בתכנית יהיו 30% מהשטח העיקרי.
 תותר הקמת מבנים בני 6 קומות מעל קומת הקרקע המסחרית.
 קומת הקרקע המסחרית תהיה בגובה נטו מירבי של 6 מ'.
 ניתן למקם שטחי שרות במפלס הביניים של קומת הקרקע.

טבלת זכויות מצב קיים:

.17

הערות	מס' קומות	שטח בניה ברוטו		שטח מגרש לבניה במ"ר	שטח חלקה רשום	מס' חלקה רשום
		משרדים	מסחר			
	ק + 1	200	200	400	538	16
	ק + 1			-	36	17
	ק + 1	165	160	325	450	26
	ק + 1	205	205	412	553	95
	ק + 1	210	210	425	568	96
	ק + 1 + ג	1200	620	1700	2250	100
שב"צ בנוי	ק + 2			700	700	123
				1073	753	124
	ק + 1	480	480	900	1511	171
שב"צ בנוי	ק + 1				1602	196
		2460	1875	5235	8961	סה"כ

טבלת זכויות מצב מוצע:

קווי בנין	מס' קומות	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר			יעוד	שטח מגרש לבניה במ"ר	מס' מגרש	מס' חלוקה רשום
		מעל מפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00	מסחר	מס' יח"ד					
קווי בנין לארקדות - 0 כמצוין בנספח הבינוי	ק + 6	חניונים לפי סעיף 11. ב.1.	659	20	1838	360	מסחר, משרדים / מגורים ושפ"פ	879	2001	16
	ק + 6		759	22	2115	415	מסחר, משרדים / מגורים ושפ"פ	1012	1001	17
	ק + 6		1403		4055	620	מסחר ומשרדים / שפ"פ	1369	100/1	26
	ק + 2		קיים בנוי				שפ"פ	501	100/3	95
	ק + 6		675	19	1770	480	מסחר, משרדים / מגורים / שפ"פ	525	123/1	96
	ק + 6		1080		3600	-	שפ"פ	443	124/1	100
			4576	61	13378	1875		663	171/1	123
								237	171/3	124
								1210	196/1	171
								230	196/3	196
								7069		סה"כ

הערה: (1) שטחי השרות ציבוריים ודירתיים כוללים את חדרי המדרגות, חדרי מדרגות דירתיים, מעליות, מבואות קומתיים, לובי כניסה וחדרי שרות כמו: אשפה, גז, מים, כביסה, הסקה, אחסנה, מועדון דיירים וכד'. שטחי החניה התת קרקעית לרבות הרמפות ודרכי הגישה, קומת עמודים מפולשת המרחבים המוגנים קולונדות ומעברים, חדרי ספח על גג המבנה ולובי כניסה נחשבים לשטחי שרות מחוץ למוזכר למעלה ומעבר למצוין בטבלת זכויות הבניה.

18. תכניות פיתוח:

עריכתן וביצוען:

- א. תוכן תכנית פיתוח כללית ליעודים העירוניים הכלולים בשטח התכנית. תכנית הפיתוח תכלול את המגרשים ביעודים השונים: הדרכים, החניות הציבוריות השטחים הציבוריים הפתוחים ופרטי תשתית שונים כגון: מים, ביוב, תיעול וניקוז, גינון והשקיה, תאורה וריהוט רחוב. מערכות התשתית תהיינה במידת האפשר תת-קרקעיות. הרחבת דרך הגישה לחניון התת קרקעי במגרש 171/2 תיעשה רק בעת מימוש היתר הבניה במגרש או במסגרת הסכמות בין בעלי המגרש לוועדה המקומית.
- ב. פיתוח השטחים הציבוריים בתכנית יאפשר החדרת מי נגר עילי. כל מרזבי המבנים יוזרמו לעבר שטחים אוגרי מים לצורך החדרה בעזרת בורות סופגים תקנייט לקרקע ובהתייחסות להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לתכנון רגיש למים.
- ג. קירות פיתוח וחדרי ספח חיצוניים יצופו באבן מכל צדדיהם.
- ד. התכנית תטפל בנושא הנגישות לאנשים עם מוגבלויות.
- ה. לא תותר הנחת תשתיות ברצועה המיועדת לרכבת הקלה ברח' ויצמן, אלא בתאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

19. ניצול מי נגר עילי:

- א. בשטח התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 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 המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית יבטיח בן השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

20. ביוב:

- א. לא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב.
- ב. יובטחו חיבור וקליטה למערכת הולכה מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ההולכה ובמתקנים לטיפול בשפכים.
- ד. טופס 4 ותעודת גמר למבנה ינתנו ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב כמפורט למעלה.
- ה. היתרי בניה לעבודות תשתית הביוב יוצאו בכפוף לאישור משרד הבריאות.

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. תותר הקמת חדרי שנאים בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (שב"צ, שצ"פ). כמות ומיקום חדרי השנאים כולל דרכי גישה אליהם יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים מקומות מתאימים עבור חדרי שנאים בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל ותת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל חדרי השנאים הפנימיים. על מגישי הבקשות להיתרים בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדרי שנאים פנימיים הדרושים בבניינים או במגרשים. לא ינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר שנאים פנימי עליו הוסכם עם חברת החשמל.

21. אספקת חשמל:

א. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום וחתימה על התחייבות לביצוע הרישום הינו תנאי לטיפול בבקשה להיתר בניה.
 ב. באזורים מעורבים יבדקו השימושים המפורטים המבוקשים ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה ויוגדרו האמצעים התכנוניים והביצועיים למניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה.
 ג. כל התשתיות הנדרשות, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע וכד' יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
 ד. קובץ הוראות לטיפול באתרי הבניה וסביבתם בתקופת הפינוי והבניה יהיו אחד מהנספחים להיתרי הבניה.
 ה. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש המבקש היתר בניה.
 ו. מתן היתרי בניה לכל סוגי המבנים יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות.
 ז. קירות פיתוח וחדרי ספח חיצוניים יצופו באבן מכל צדדיהם.
 ח. תנאי להיתר בניה יהיה תאום של המגרשים הגובלים בתוואי רכבת קלה עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

22. קביעת תנאים למתן היתר בניה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית כפר-סבא אלא אם ירשמו בדרך אחרת.

23. רישום שטחים ציבוריים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.

24. היטל השבחה:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והממצאים 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.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

26. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 20 שנה.