

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא
תכנית מתאר כס / 21 / 11 / א

שינוי לתכניות מתאר מפורטות :

כס / 10 / 21 / א'

כס / 10 / 21 / ב'

כס / 10 / 21 / ג'

כס / 10 / 21 / ו'

כס / 10 / 21 / ז'

כס / 10 / 21 / י'

כס / מק / 21 / 10 / י / 1

כס / 1 / 1 / על תיקוניה

משרד הפנים

מחוז מרכז

7 10. 2014

נתקבל
תיק מס'

אישור	הפקדה
<div data-bbox="203 929 705 1310" data-label="Image"> </div>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 14.3.14 (כס/מ/א/11) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 14.10.14 יו"ר הוועדה המחוזית: [Signature]</p>

1. הנפה : פתח תקווה.
2. המקום : כפר-סבא.
גוש : 6427
חלקות : 642-639, 65, 63-56, 54-45, 43, 40-38
חלקי חלקות : 420, 122, 115, 25, 24
רחובות : נתיב האבות, התחנה, הצומת, כביש 531, דרך השרון (כביש מס' 402)
3. שטח התכנית : 66.037 דונם.
4. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.
5. המתכנן : הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא.
6. בעלי הקרקע : שונים.
7. שם התכנית : תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מס' כס/11/21/א.
8. חלות : הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט מס' כס/11/21/א המצורף (להלן "התשריט"). התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
הוראות תכניות קימות : במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לתכנית המתאר כס/1/1 על תיקוניה והתכניות כס/10/21/א, כס/10/21/ב, כס/10/21/ג, כס/10/21/ו, כס/10/21/ז כס/10/21/י, כס/מק/10/21/י-1 - תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
9. מסמכי התכנית :
 - א. תקנון מחייב בן – 9 דפים.
 - ב. תשריט מחייב בק.מ. 1: 1000.
 - ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1: 625 – 1 גליון.
 - ד. נספח תנועה מנחה – 3 גליונות :
גליון 1 : נספח תנועה בק.מ. 1: 500
גליון 2 : בדיקת היתכנות- גשר מעל כביש 531 בין תכנית כס/10/21/ד
לתכנית כס/11/21/א בק.מ. 1: 1000
גליון 3 : חתך דרך גשר מעל לכביש 531 בק.מ. 1: 200
 - ה. נספח ניקוז.
 - ו. מסמך סביבתי.
 מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
במקרה של סתירה בין המסמכים, יגבר התקנון על התשריט והתשריט על הנספחים.

10. מטרת התכנית :

- א. הקלה בקו בנין מכביש 531 מ- 100 מ' ל- 34 מ' (כקיים) למבנים (15 מ' משפת הדרך).
- הקלה בקו בנין מכביש 402, מ- 80 ל- 30 מ' מציר רצועת הדרך (15 מ' משפת הדרך).
- ב. הגדלת זכויות בניה בהיקף של כ- 70,000 מ"ר שטח עיקרי, לסך של כ- 100,000 מ"ר
- ג. קביעת בינוי והוראות בניה.
- ד. שינוי יעוד משפ"פ לשצ"פ (מגרש 5A).
- ה. שינוי יעוד השפ"פ באזור מסחר לאזור מסחרי.
- ו. שינוי יעוד מבית אבות ליעוד בית אבות / מסחר + משרדים.
- ז. שינוי משצ"פ לדרך.
11. **מסחר ומשרדים - תכליות**
 המסחר יסווג עפ"י הנחיות הועדה המקומית. ייכללו בשטח המסחרי – בנקים, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה, חנויות כל-בו, וחנויות שונות שאינן מהוות מטריד תברואתי.
 הקומות העליונות מיועדות למשרדים ולתעשיית הי-טק.
 במגרש 2001 קיימת ת. תדלוק שהוקמה עפ"י תכניות מאושרות.
12. **דרכים**
 התכנית כוללת התוויית דרכים קיימות, גשר המחבר בין תכנית זו לתכנית כס/10/21/ד1, דרכים חדשות וחלק מכביש 531.
 רוחב הדרכים וקווי הבנין לאורכן יהיו כמסומן בתשריט ועל פי נספח התנועה.
13. **זיקת הנאה**
 בשטחים בהם מסומנת זיקת הנאה לציבור, תותר הקמת תשתיות תת-קרקעיות, מדרכות, גינון, ריהוט-רחוב ותאורה בלבד - הכל לטובת תנועה בלתי מוגבלת של הולכי רגל בכל שעות היממה. לא תותר הוצאת שולחנות וכסאות בתי-קפה.
14. **בינוי**
 נספח הבינוי מנחה, אך עקרוניתו מחייבים. הנספח כולל הוראות בדבר צורת הבינויים, גובהם, מיקומם וקווי הבנין. נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. ניתן להכניס שינויים בבינוי באשור מהנדס העיר תוך שמירה על אופי ומגמת התכנון. זכויות הבניה יהיו על פי המפורט בטבלה בסעיף 17 לעיל ובסעיפי תקנון התכנית.

החניה תבוצע בשטח המגרשים עצמם, החניה תהיה תת קרקעית ועל קרקעית. לא תתוכנן חניה בין המדרכה הציבורית למבנים. למתחם תקן חניה ייחודי כמפורט בטבלה:

משרדים	מסחר	שטח עיקרי
	עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה	עד 50% מזכויות הבניה הקיימות
1:80	1:80	מעל ל- 50% מזכויות הבניה הקיימות

(1) תוספת הזכויות למבנים הקיימים תעשה עפ"י הבינוי המפורט בנספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

(2) אין שינוי ביעוד המגרשים כפי שמצוין בתכניות הבאות:

כס/10/21/א', כס/10/21/ב', כס/10/21/ג', כס/10/21/ו', כס/10/21/ז', כס/10/21/י, כס/מק/10/21/1.

(3) מגרש 2005 הינו ביעוד מסחרי. השימוש המותר בו הוא לחניה בלבד על פי תכנית כס/10/21/ב'. ניתן יהיה להעביר למגרש 2005 זכויות, להוסיף שימושים מסחריים, ולשנות את הבינוי בו באישור מהנדס העיר ובהסכמה ותיאום עם בית האבות ורה סלומונס – מגרש 5001, זאת בכפוף לאישור תכנית בסמכות ועדה מקומית לשינוי המבוקש ולהסדרת מקומות חניה חלופיים טרם הוצאת היתרי בניה במגרש זה.

(4) ניתן יהיה להעביר זכויות בניה בין המגרשים בתחומי התכנית במגבלות הבינוי של כל מבנה בהיקף שלא יעלה על 25%.

(5) יעוד הקרקע במגרש 5001 יהיה לבית אבות או מסחרי – שילוב מסחר ומשרדים. ניתן יהיה להעביר את הזכויות למסחר ומשרדים למגרשים אחרים, בהיקף שלא יעלה על האמור בסעיף קטן 4 לעיל. תוספת הבניה במגרש זה תינתן במסגרת שלב ג' של שלביות הביצוע כמוגדר בהמשך בסעיף שלבי ביצוע תחבורתיים בסעיף 20 להוראות התכנית.

(6) זכויות הבניה במגרש 2009 במצב המוצע חושבו על בסיס החלקה המקורית (115) בשלמותה (כולל עבור חלק החלקה הכלול בתכנית כס/10/21/1)

במבנים חדשים, שימושי המסחר יהיו רק בשתי הקומות הראשונות של המבנים. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' נטו.

17. הנחיות בינוי, מפלס הקרקע (1)
- עיצוב ואיכות הסביבה
- (1.1) קומות הקרקע במבנים שבמגרשים 2004, 2005, 2007 ו-2009 תלוונה את קו המדרכה בהיקף שאינו פחות מ- 70% מאורכן.
- (1.2) המבנים במגרשים הנ"ל יפנו קולונדות לכיוון המדרכות הציבוריות ברוחב מינימלי של 4-6 מ' ובנוסף 2.5 מ' עבור מדרכה חופשית. תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.
- (1.3) גובה קומת הקרקע לא יעלה על גובה נטו של 6 מ'. תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע ששטחה יחשב במניין השטחים העיקריים.
- (2) חומרי גמר
- (2.1) חומרי גמר – באישור מהנדס העיר.
- (2.2) יאסר שימוש בקירות מסך מזוגגים במקומות בהם עשויות להיווצר הפרעות קרינה באמצעות החזרה למבנים סמוכים – קיימים או עתידיים.
- (2.3) לא תתאפשר סגירה בתריסי רפפה בגלילה למסחר בקומות הקרקע.
- (2.4) חזיתות בקומת הקרקע שאינן מסתרות יחויבו בשילוב שטחים מזוגגים ובעיצוב ידידותי להולכי הרגל. עיצוב החזיתות יעשה בתאום עם מהנדס העיר.
- (3) שטחי שירות
- (3.1) כל שימושי השרות כמו: חדרי אשפה, חדרי טרנספורמציה, משטחי העמסה ופריקה, חניות וחניות תפעוליות יעשו במפלסים שמתחת לקומת הקרקע או במפלסים עליונים בתוך המבנים, בתחום קווי הבנין.
- (3.2) למספר הקומות המצוין בנספח הבינוי תתווסף קומה טכנית.
- (4) גינון
- (4.1) שטח הגינון בתחום המגרשים לא יפחת מ- 20% - ללא חניות עיליות ומיסעות, אך אפשרי מעל מרתפי חניה.
- (4.2) גינון תחת קומה מפולשת לא ימנה במסגרת שטחי הגינון.
- (4.2) מפלס המילוי מעל תקרת המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי וישתלב במפלס השטח הציבורי הגובל.
- עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים בקוטר "3" לפחות.
- (4.3) הגינון יהיה גינון איכותי ואינטסיבי.

העצים יהיו עצים לא אלרגניים בכפוף לאישור מהנדס העיר.

(5) מרתפים

(5.1) תכסית הקרקע למרתפים תהיה עד 80% משטח המגרש (לא כולל כבישים).

(5.2) מפלס החניה התת קרקעית העליון יהיה בגובה נטו 3 מ' מתחת למערכות התשתית. בסמכות הועדה המקומית לאשר גובה אחר לצרכי פריקה וטעינה וכד'.

קומות החניה האחרות יהיו בגובה של עד 2.5 מ' נטו מתחת למערכות התשתית.

(6) איכות סביבה

(6.1) איכות אוויר: לעת הוצאת היתר בניה ייבחן הנושא עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

(6.3) יוקצה שטח בתכנית כל בנין לבנית פיר לכל גובה. כמו כן, בכל בנין תותקן ארובה בגובה שלא יפחת מ- 2 מ' מעל גג הבנין.

(6.4) בחניונים התת קרקעיים תותקן מערכת אוורור מאולץ אשר תאפשר עמידה בתקן של המשרד לאיכות הסביבה לחניונים תת קרקעיים.

טבלת זכויות מצב קיים ומוצע

מוצע

קיים

תאור הנכס	אחוז שטח עיקרי משטח המגרש	שטח שרות על קרקעי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מס' מגרש חדש	יעוד	שטח עיקרי קיים במ"ר	שטח מגרש במ"ר עפ"י תב"ע	מס' מגרש קיים	מס' מגרש לפי כס/21/10/א'	גוש
מרכז שרונה	275.73 (1)	11584	33096	2001	מסחר ומשרדים	12560	12003	420/5 420/11	2650,2649	6427
בית מריק	257.38	970	2772	2002	מסחר ומשרדים	1105	1077	641	2645	
רוזנברג	257.26	1085	3100	2003	מסחר ומשרדים	1279	1205	45/4	2644	
קניון הצומת	257.31 (2)	4601	13146	2004	מסחר ומשרדים	4660	3184	47/5	2640	
קניון הצומת	0	<u>בלבד</u>	<u>חניה</u>	2005	חניון	0	1925	59/8	2641	
דלק נדלן	249.56	4061	11605	2007	מסחר ומשרדים	2798	3337	56/6 420/7	2643 2652	
דלק נדלן		0	0	2006	תחנת דלק	0	1313	53/1	2642	
בית המשפט (ציצ'יק)	275.57	1263	3610	2008	מסחר ומשרדים	840	1310	420/6	2653	
קרבצוק	330.02	5775	16501	2009	מסחר ומשרדים	3847	5000	115/1	2647	
בית אבוח סלומנס	235.57	5380	15371	5001	בית אבות	4567	6525	38/1	2464	
		34719	99201			31656	36879		סה"כ	

הערות:

- (1) מספר קומות וקווי הבנין כמפורט בנספח הבינוי.
- (2) מגרש 2004 (קניון הצומת) במידה ויהרס כליל המבנה הקיים (פלקל), יחשב המגרש כמגרש ריק וסך כל השטחים העיקריים המותרים לבניה יהיה עד 400% משטח המגרש נטו. שטחי השרות יהיו 35% מסך השטחים העיקריים.
- (3) שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע בלבד (כולל גלריה). ניתן לבנות משרדים במקום מסחר.
- (4) מעברים לא יבואו בחישוב כשטח עיקרי אם תהיה בהם זיקת הנאה לכלל הציבור ויאסר בהם שימוש מסחרי או אחסנה.
- (5) שטחי השרות ישמשו למרחבים מוגנים, מעברים, מערכות טכניות, מתקני שרות, מחסנים הצמודים לשימושים עיקריים, חדרי מדרגות, מבואות, חצר משק חניה ואזורי פריקה וטעינה מקורים.
- (6) שטחי שרות תת קרקעיים לחניות יהיו בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה.

19. שלבי ביצוע תחבורתיים :

- שלב א':** עד למיצוי סך זכויות הבניה בהתאם לתכנית כס/10/21/א התקפה, יהיה ניתן להוציא היתרי בניה שיחוייבו לעמוד בתקני החניה שנקבעו בתכנית כס/11/21/א.
- שלב ב':** מיצוי זכויות הבניה מעל לאמור בשלב א' ועד לסך 50% מהיקף הבניה שבתכנית, יותנה בפתחת צומת 531/402 כחלק מהמחלף עם דרך 531.
- שלב ג':** מיצוי יתר הזכויות בהתאם לתכנית יותנה בהפעלת תחנת רכבת רעננה מזרח.

20. תנאים להוצאת היתר בניה :

- 1) אישור תכניות להסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה.
- 2) גובה הבניה לא יעלה על 175 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.
- 3) תנאי להיתר בניה לבניית מבנים גבוהים יהיה הגשת חו"ד אקלימית הכוללת בדיקת השפעת הצללה.
- 4) אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ולהתייחסות היחידה האזורית לאיכות הסביבה. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על רקע מפת מדידה מצבית בקני"מ שלא יפחת מ- 1:250, כולל פירוט מפלסים קיימים ומוצעים, הסדרי ניקוז, מתקני שירות, מערכות תשתית, פירוט גדרות חומרי ריצוף וגימור, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'. תכניות הפיתוח תצגנה את מערכת הקשרים הפיזיים בין המבנה לסביבה, מתוך ראית הנגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבנין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה. כפתורי הלחצנים באינטרקום וקומות המעלית ילוו בכתוביות ברייל.
- 5) התייחסות היחידה האזורית לאיכות הסביבה לתכנית הפיתוח תכלול קביעת אמצעים מנהליים והנדסיים להפחתת חשיפת ציבור המשתמשים במתחם לריכוזי זיהום האויר כגון: מיקום כניסות ופליטות אויר, חניונים, מסעדות, ארובות פליטה למטבחים, גנרטורים וכו"ב.
- 6) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע סקר זיהום קרקע במתחמי תחנות הדלק הקיימות ובסביבתן. תחנות הדלק בתחום התכנית תהיינה מחוייבות לעמוד בכל הנדרש בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997.
- 7) מיגון אקוסטי, מיגון דירתי, במידה ויידרש, יהיה באחריות מבקש ההיתר ועל חשבונו.
- 8) לא יוצאו היתרי בניה למרתפי החניה במגרשים הצמודים לדרך מס' 531, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים בדבר תיאום המדידה, תיאום הנדסי ותיאום ביצוע הניקוז.
- 9) הריסת מבנים המסומנים להריסה בתחום דרך מס' 531.
- 10) רישום הערה ברשם המקרקעין לעניין השטחים המיועדים לזיקת הנאה לציבור.
- 11) תנאי להיתר בניה בסמוך לבית האבות הינו הסדרת מיקום מקורות הרעש, מטרדי הריח, ואיסור על פריקה וטעינה בסביבה זו.

- 12) טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהיקף של 100,000 ממ"ק ומילוי ייעשה בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
- 13) טרם הוצאת היתרי בניה יגיש בעל הנכס למהנדס הועדה המקומית תכנית תנועתית שתכלול תכנון מפורט של מרתפי החניה, כולל סידורי החניה בכל מרתף, כולל תכנון הגישה לחניון והסדרת המדרכות בסמוך לכניסה לחניון, לאישור מהנדס הועדה.
- 14) א. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בכביש 402 יהיה תאום עם חברת נ.ת.ע.
ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נ.ת.ע, בשלב תכניות ההיתר.
ג. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נ.ת.ע.
בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
ד. יש לתאם את הפיתוח לאורך כביש 402 עם חברת נ.ת.ע.
- 15) תנאי להוצאת היתר בניה בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי, ובתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
21. הגשר יבנה באופן שיאפשר מעבר של הולכי רגל לאורכו בהתאם לחתך המפורט בגיליון נספח התנועה.
22. **בניה בתחום קווי בנין מדרכים ארציות:** בתחום קווי הבנין מכביש 531 ו- 402 יותרו השימושים בהתאם לתמ"א 3 בלבד, בהתאם להקלות שאושרו.
23. **רישום שטחים ציבוריים:** השטחים המסומנים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על-שם עיריית כפר סבא .
24. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.
24. **מימוש התכנית:** זמן משוער לביצוע התכנית – 30 שנים מיום אישורה