

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' כס' 2/ה/26

שם תוכנית: תחמ"ש עתיר ידע

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: כפר סבא

סוג תוכנית: מפורטת

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
30-03-2016
נ ת ק ב ל

אישורים

מתן-תוקף

הפקדה

נבדק וניתן לחפיק / לאשר
חלוקת הועדה המחוזית / משנה מס' 6.10
מינהל התכנון - מחוז מרכז
אדרי' פסקארו-פוסק
מתכנת מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא
בישיבת משנה מס' 7.10.11
החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית

י"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה

מהנדס הוכרה

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תוכנית מס' 2/ה/26
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק

ביום 28.5.13
התכנית לא נקבעה טענה / אישור נד
התכנית נקבעה טענה / אישור נד

י"ר מינהל התכנון
י"ר הועדה המחוזית

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 14

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו עניינה הקמת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת תחנת משנה של חברת חשמל.
התחנה עתידה לקום כתחנה סגורה באזור התעשייה "עתיר ידע" הממוקם בחלקה המזרחי של
העיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

כס/26/1/ה/2 תחמ"ש עתיר ידע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

כס/26/1/ה/2

מספר התוכנית

3.388 דונם

1.2 שטח התוכנית

• תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

08.02.16

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

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

קואורדינטה X 194190
קואורדינטה Y 674140

אזור התעשייה עתיר ידע

1.5.2 תיאור מקום

רשות מקומית כפר סבא

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפת תקווה

כפר סבא

נפה

יישוב

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

אזור התעשייה עתיר ידע

שכונה

עתיר ידע

רחוב

24, 26

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9078	• מוסדר	• חלק מהגוש		10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7502	63

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כס/26/1	צ-1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

דרום השרון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1/שב"צ	• פירוט		5619	24.01.07
כס/מק/1/26/א	• פירוט		5056	24.02.02
כס/מק/1/25/י	• פירוט		4440	09.08.96
כס/1/26	• פירוט		3797	07.09.90
כס/1/1/ג	• פירוט		2199	26.02.76
כס/1/1	• פירוט		1636	18.06.70

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		14		08.02.16	ועדה מקומית כפר סבא		
השריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	07.02.16	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 התשיטים.

08.02.16

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 14

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-7646425		09-7649317	כפר 137 ויצמן סבא		ועדה מקומית				

1.8.2 יזם בפועל

שם / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			09-7649317	כפר 137 ויצמן סבא					09-7646425		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		מנהל מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה, תל-אביב.							בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		ועדה מקומית		כפר 137 ויצמן סבא	09-7649397		09-764625				עורך ראשי
	554	בשר ע. ראזק בע"מ		ת.ד. 2550 מיקוד 16124 דרך עפולה נצרת	04-6573174	054-4417410	04-6570968	basheer@basheer.co.il		בשר ע. ראזק	מודד
	023587181 053463212	חברת חשמל לישראל		נתיב האור 1	04-8183667 04-8183670		04-8182672	shoris@iec.co.il harel@iec.co.il		דפנה שחורי הראל חצרוני	עורכי מסמך סביבתי

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת תחנת משנה של חברת חשמל באזור התעשייה עתיר ידע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד משבי"צ למתקנים הנדסיים עבור תחמ"ש קביעת מגבלות והנחיות סביבתיות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.388 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור	מ"ר	2286	-2286	0		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מתקנים הנדסיים
		1	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100%	3,388	3,388	שב"צ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.1.1	שימושים	
א.	חדרי שנאים ותחנות משנה של חברת חשמל.	
ב.	שטחי חניה.	
ג.	גינון.	
ד.	מתקני תקשורת.	
4.1.2	הוראות	
א.		
ב.		
ג.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות				גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח תא (שטח)	מספר צימקת (יחיד לדגם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
מערבי	דרומי	מזרחי	צפוני	מתחת הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	4	10	5	1	4	20.60 (1)					92.63	3138.37	91.44	759.95	2286	3388	1	מתקנים תדירים	

(ג) גובה המבנה אינו כולל תורן לאנטנה בגובה 12.5 מ' מעל פני הגג.

08.02.16

תבנית-הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 14

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

6.1.1 אישור משרד הבריאות והיחידה האזורית לאיכות הסביבה.

6.1.2 מתן היתר בניה יותנה בהגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיצוקס) בדבר הצורך בחיצוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. כמו כן, על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיצוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מיום ה- 23.6.08).

6.2. הנחיות סביבתיות**6.2.1 שדות אלקטרומגנטיים וקרינה בחדר רדיו**

6.2.1.1 עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה, לא תעלה על העוצמה המירבית, המותרת, בהתאם להנחיות ICNIRP, ולא תעלה על רמות השדה האלקטרומגנטי שתקבענה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מיננת התשס"ו - 2006.

6.2.1.2 חברת החשמל תפעל לפי דוח ועדת המומחים לעניין שדות מגנטיים מרשת החשמל - מרץ 2005, לרבות סעיף 1.2 - הגבלת החשיפה של האוכלוסיה לישום עקרון הזהירות המונעת, וסעיף 2 - מתקנים חדשים (תכנון, הקמה, הפעלה).

6.2.1.3 חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי, עד 3 חודשים לאחר הפעלת תחנת המשנה. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו ליח' האזורית לאיכות הסביבה - רעננה.

6.2.1.4 תותר הקמת אנטנות פיקוד, שליטה ובקרה על גבי תורן בגובה 12.5 מ' מעל פני גג מבנה התחמ"ש. הקמת האנטנות והפעלתן תבוצע בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מיננת התשס"ו - 2006.

6.2.2 רעש

6.2.2.1 מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה, כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המירביים, המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.8.1990).

6.2.2.2 חברת החשמל תבצע מדידות רעש, עד 3 חודשים לאחר הפעלת תחנת המשנה, בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה רעננה. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו ליח' האזורית לאיכות הסביבה - רעננה.

6.2.2.3 במידה ומפלסי הרעש שיימדדו, לאחר הפעלת התחמ"ש, יהיו מעל הערכים המירביים, המותרים, עפ"י התקנות, כנאמר בסעיף 6.2.2.1 לעיל, תנקוט חברת החשמל באמצעים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה, בתוך שנה ממועד המדידות הנ"ל.

6.3. עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח - 1978.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4 נגר עילי
מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארת תכנית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע או באמצעות שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: מתקני החדרה מקומיים או מניעת רצף שטחים אטומים וכד' – באישור מהנדס העיר עפ"י תמ"א 4/ב/34.
6.5 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית כפר סבא	תאריך: מספר תאגיד:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא
עורך התוכנית	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית כפר סבא	תאריך: מספר תאגיד:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא
יום במסל	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית כפר סבא	תאריך: מספר תאגיד:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: