

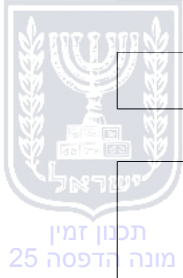
הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0599894

כס' / 21 / 11 / ב' - מתחם המשולש

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בלב מרכז התעסוקה החדש של כפר סבא בכניסה הדרומית לעיר. שטח המגרש כ- 3.3 דונם. על השטח חלה כיום תכנית כס' /21 /11 א'. מטרת התכנית הינה תוספת שטחי בניה למשרדים במגרש כל זאת ללא שינוי מהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

כס / 21 / 11 / ב' - מתחם המשולש

מספר התכנית 405-0599894

שטח התכנית 3.333 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
קואורדינאטה X	189925
קואורדינאטה Y	675624

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בפינת רחוב הצומת עם רחוב הטחנה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	הטחנה	1	
כפר סבא	הטחנה	3	
כפר סבא	הצומת	6	

שכונה

מתחם המשולש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6427	מוסדר	חלק		56-57, 748

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/06/1998	3808	4648	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1 / גל. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 / גל תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 / 1 / גל
14/02/2002	1464	5054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1 / גל/ א. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 / גל/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 / 1 / גל/ א
29/03/1990	2362	3755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1 / מ. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 / מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 / 1 / מ
12/06/2001	2948	4993	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1 / מ/ ג. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 / מ/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 / 1 / מ/ ג
09/01/1997		4475	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 / מ/ ב. הוראות תכנית כס/ מק/ 1 / 1 / מ/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ מק/ 1 / 1 / מ/ ב
14/06/2012	4680	6431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 / 1 / סגח. הוראות תכנית כס/ 1 / 1 / סגח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/ 1 / 1 / סגח
30/11/2014	1280	6926	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ 11 / 21 / א ממשיכות לחול.	החלפה	כס/ 11 / 21 / א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יובל גולדנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יובל גולדנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	29/05/2019	ארז אלה	15:53 10/06/2019	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	06/06/2019	עירד שרייבר	13:12 10/06/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		12/12/2018	יובל גולדנברג	20:19 16/12/2018	תשריט מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	12/12/2018	יובל גולדנברג	20:11 16/12/2018	זכויות בניה מאושרות	כן

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ	כפר סבא	(1)		09-7674615		yafitb@ksaba.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב התע"ש 11.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ	כפר סבא	(1)		09-7674615		yafitb@ksaba.co.il

(1) כתובת: רחוב התע"ש 11.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יובל גולדנברג	4622665	גולדנברג אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	03-6881006		office@gold-arch.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אברהים תלאווי	1416	תלאווי מדידות בע"מ	טייבה	(1)		09-7992561	09-7993675	ibrahim@tillawe.co.il
	אדריכל	ארז אלה	514170570	הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו		83	074-7003516	03-6957284	office@hqa.co.il
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	122440	דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co.il

(1) כתובת: תא דואר: 78.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שטחי בניה לשימושי תעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע בשטח התוכנית מייעוד מסחר ומשרדים לייעוד תעסוקה עם חזית מסחרית.
2. תוספת שטחי בניה לשימושי תעסוקה במגרש ללא שינוי מהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית התקפה.
3. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
2007		תעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2007	תעסוקה	זיקת הנאה למעבר רגלי
2007	תעסוקה	חזית מסחרית

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,333.87	מסחר ומשרדים
100	3,333.87	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,333.86	תעסוקה
100	3,333.86	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



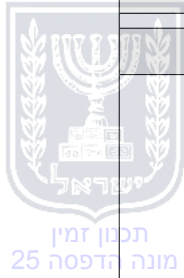
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. משרדים</p> <p>2. תעשייה עתירת ידע.</p> <p>3. חזית מסחרית ובכלל זה בנקים, בתי קפה ומסעדות, אולמות תצוגה, חנויות כל בו וחנויות שונות שאינן מהוות מטרד תברואתי.</p> <p>4. חניה תת קרקעית.</p> <p>5. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קומת הקרקע:</p> <p>א. תותר הקמת שטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.</p> <p>ב. במסגרת קומות המסחר תותר הקמת קומת גלריה.</p> <p>2. חומרי גמר:</p> <p>א. לא יותר שימוש בקירות מסך מזוגגים במקומות בהם עשויות להיווצר הפרעות קרינה באמצעות החזרה למבנים סמוכים.</p> <p>ב. לא תתאפשר סגירה בתריסי רפפה בגלילה למסחר בקומת הקרקע.</p> <p>ג. חזיתות בקומת הקרקע שאינן מסחריות יחויבו בשילוב שטחים מזוגגים ובעיצוב ידידותי להולכי הרגל. עיצוב החזיתות יעשה בתיאום עם מהנדס העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	5	5	5			19763			4238	15525	3333.87	2007	תעסוקה	תעסוקה	
5	5	5	5			2163			763	1400	3333.87	2007	מסחר	תעסוקה	
5	5	5	5	(1) 20		35787	13861		5001	16925	3333.87	2007	<סך הכל>	תעסוקה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה הבניה לא יעלה על 175 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.

ב. גובה קומת הקרקע לא יעלה על גובה של 6 מ'.

ג. מרתפים:

- תכסית המרתפים תהיה עד 80% משטח המגרש, לא כולל המסעות.

- מפלס החניה התת קרקעי העליון יהיה בגובה 3 מ' נטו מתחת למערכות התשתית. בסמכות הועדה המקומית לאשר גובה אחר לצורכי פריקה וטעינה וכד'. קומות החניה האחרות יהיו בגובה של עד 2.5 מ' נטו מתחת למערכות התשתיות.

ד. ראה סעיף 6.4.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר הקומות:

א. המפורט לעיל כולל את קומת הקרקע.

ב. בנוסף למספר הקומות המפורט לעיל תותר הקמת קומות טכניות.

ג. לא תותר הקמת שטחי בניה עיקריים מעבר לקומה 20.

6. הוראות נוספות

6.1

זיקת הנאה

1. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית.
2. בשטחים אלה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות, מדרכות, גינון, ריהוט רחוב ותאורה בלבד, לא תותר הוצאת שולחנות וכיסאות בתי קפה.

6.2

חניה

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.3

הוראות פיתוח

1. שטח הגינון בתחום התכנית לא יפחת מ- 20%. גינון תחת קומה מפולשת לא ימנה במסגרת שטחי הגינון.
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 של 3" לפחות.
3. הגינוני יהיה גינון איכותי ואינטנסיבי.

6.4

ביוב וניקוז

ניהול מי נגר

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע מתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים.
- 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.
2. מוסד תכנון רשאי לפטור מהדרישות המפורטות לעיל ובהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.

פתרון קצה לביוב

1. פתרון קצה לביוב למגרש הינו מכון טיהור שפכים כפר סבא.

6.5

הערות לטבלת הזכויות

1. תוספת השטחים בתכנית זו אינם מבטלים תוספת השטחים המותרת לפי תכנית כס/ 21 / 11 א', סעיף 16.4 להעברת זכויות בניה בין מגרשים בתכנית בשיעור של עד 25%.
2. השטחים במגרש משויכים לבעלי מגרש 2007 כפי שנקבעו בטבלאות לתכנית כס/ 21 / 11 א' התקפה.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה לבניית מבנים גבוהים יהיה הגשת חוות דעת אקלימית הכוללת בדיקת השפעת הצללה.
2. אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש, לאישור מהנדס הועדה המקומית ולהתייחסות היחידה האזורית לאיכות הסביבה. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על רקע מפת מדידה מצבית בקני"מ שלא יפחת מ 1:250, התכנית תכלול:
 - 2.1. פירוט מפלסים קיימים ומוצעים, הסדרי ניקוז, מתקני שירות, מערכות תשתית, פירוט גדרות, חומרי ריצוף וגידור, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

- 2.2. תכנית הפיתוח תציג את מערכת הקשרים הפיסיים בין המבנה לסביבה, מתוך ראית הנגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיסיים ותפיסיות.
- 2.3. לכל מבנה תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה, מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.
3. התייחסות היחידה האזורית לאיכות הסביבה לתכנית הפיתוח תכלול קביעת אמצעים מנהליים והנדסיים להפחתת חשיפת ציבור המשתמשים במתחם לריכוז זיהום האוויר כגון: מיקום כניסות ופליטות אויר, חניונים, מסעדות, ארובות פליטה למטבחים, גנרטורים וכיו"ב.
4. 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 העיר.
5. תנאי הוצאת היתר בניה בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי, ובתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
6. רישום הערה ברשם המקרקעין לעניין השטחים המיועדים לזיקת הנאה לציבור.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התוכנית עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	22				סה"כ שטחי בניה 15666			4061	11605	3333.87	2007	מסחר ומשרדים		

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המאושרים לתא שטח 2007 הם על פי תכנית כס/21/11/א.
- ב. מספר הקומות המצוין בטבלה כולל את קומת הקרקע, למספר הקומות המצוין תתווסף קומה טכנית.
- ג. שטחי שירות תת קרקעיים לחניה יהיה בנוסף למפורט בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר:

- (1) לפי המסומן בתשריט.
- (2) שטח המגרש הינו לפי הרשום בנסח הטאבו.