

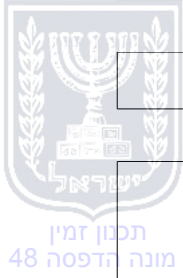
הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0624734

כס/מק/1/25/מג/1 - מרכז קניות G כפר סבא - תוספת קומות

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

מטרת התכנית הינה תוספת קומות וכן ניווד של 3,000 מ"ר שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, במגרש בייעוד תעשייה, במתחם קניון G הממוקם באזור התעשייה המזרחי בכפ"ס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

כס/מק/1/25/מג/1-מרכז קניות G כפר סבא - תוספת קומות

מספר התכנית 405-0624734

1.2 שטח התכנית 36.787 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א), 62 א (א) (9)

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	193376
קואורדינאטה Y	675383

1.5.2 תיאור מקום

מרכז קניות "G" צומת רחובות וייצמן-הסדנא, כפר סבא

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	ויצמן	207	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7614	מוסדר	חלק		38, 40, 42

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כס/ מק/ 1/ 25/ מג	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



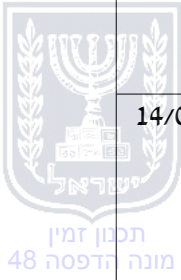
תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/02/2002	1464	5054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/1 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 מחליפה את הוראות תכנית כס/1/1 מ בתחום הקו הכחול	החלפה	כס/1/1 מ
14/06/2012	4680	6431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/1 סגח. הוראות תכנית כס/1/1 סגח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1 סגח
01/03/1988		3529	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/21 בתחום הקו הכחול	החלפה	כס/1/21
30/03/1989		3643	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/1/25 בתחום הקו הכחול	החלפה	כס/1/25
08/08/1996		4433	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/מק/1/25 י בתחום הקו הכחול	החלפה	כס/מק/1/25 י
24/06/2007	3237	5683	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/מק/1/25/2 י בתחום הקו הכחול	החלפה	כס/מק/1/25/2 י
01/11/2009	304	6014	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית כס/מק/1/25 מג בתחום הקו הכחול	החלפה	כס/מק/1/25 מג



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קובי לויצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קובי לויצקי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 32 04/03/2021	קובי לויצקי	03/10/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קו תחום קומות המגדל, ובכל שאר הנושאים הינו מנחה.	11: 33 04/03/2021	קובי לויצקי	23/02/2021	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 39 12/03/2020	יהודה אריה	23/07/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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			גיי כפר סבא בע"מ	תל אביב- יפו	אלוני ניסים	10	03-7778111		yahela@gazit-g.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 48**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיי כפר סבא בע"מ	תל אביב- יפו	אלוני ניסים	10	03-7778111		yahela@gazit-g.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649317	09-7649317	
בעלים				גיי כפר סבא בע"מ	תל אביב- יפו	אלוני ניסים	10	03-7778111		yahela@gazit-g.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 48**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קובי לויצקי	25968	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אריה	23940	ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	yehuda@del. co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן מדידות (מ.א.) (2008) בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011		ddc_il@yaho o.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(1)	9	09-8854291	09-8854291	esharony@es harony.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8776 אזור תעשייה נתניה דרום.



משרד הסביבה והתכנון
48 הדפסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

הקמת מגדל משרדים בן 21 קומות מעל 2 קומות מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) הגדלת מספר הקומות המירבי המותר לבניה מ-4 קומות ל- 23 קומות מעל הכניסה הקובעת והגדלת מספר הקומות התת קרקעיות המירבי מ-2 ל- 4 קומות.

ב) ניוד 3,000 מ"ר שטחי שירות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

ג) קביעת הוראות לנושא קווי הבניין בהתאם לתוכניות מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	1

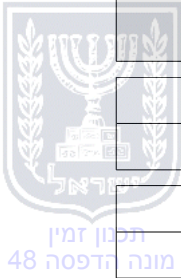
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	36,787	100
סה"כ	36,787	100

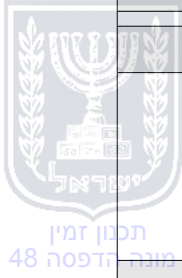
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	36,579.13	100
סה"כ	36,579.13	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעשיה ומלאכה שאין בהם מטרדים סביבתיים, שטחים מסחריים, מבני ציבור, משרדים ומחסנים עירוניים, משרדים וחברות לנותני שירותים, משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור, דיסקוטקים, אולמות תצוגה, חנויות מפעל, שטח לחינוכים ציבוריים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1) חומרי גמר: אבן נסורה ושיש בגוונים בהירים או קירות מסך מאלומיניום וזכוכית או פסיפס או אריחי קרמיקה או לבני סילקט או כל חומר אחר השווה באיכותו, באישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה. 2) גגות: גמר כל הגגות והמתקנים השטוחים בכל סוגי המבנים יהיה ע"י אחת מהחלופות הבאות: א. ריצוף. ב. חצץ לבן בעובי שכבה מינימלי של 5 ס"מ. ג. יריעות איטום בהירות בעלות תו תקן. ד. פתרון אחר שווה איכות באישור מהנדס העיר. סוג הגג ואופיו חייבים להשתלב בסביבה הקרובה. במבנים בהם יש כוונה להתקין על הגגות חלקין של מערכות סולריות וכד', יעשה התכנון בתאום עם מהנדסים יועצים ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3) מתקני גז, דלק, חשמל וכד': מתקנים אלה ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) שטחים מסחריים יותרו רק ע"פ הנחיות תכנית זו. 2) שימושי המסחר יותרו בקומות קרקע (כולל יציע לפי כס/1/1/גל/א) ובקומה א' בלבד. 3) לא תותר סגירת חלונות ראוה בתריסי גלילה אטומים. 4) תתאפשר סגירת חורף לבתי קפה, מסעדות ומזנונים ע"פ הנחיות הועדה המקומית. 5) בכל בניה חדשה תבוצע הכנה לפליטת עשן וריחות באמצעות ארובה שתהווה חלק אינטגרלי מהבנייה. 6) לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר אל פני המדרכות. 7) השילוט ישולב בעיצוב הבנין ע"פ הנחיות מדור השילוט.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) גינון: יוקצו 20% לפיתוח גנני של עצים וצמחיה בשטח החנייה העילית. יש להבטיח תכנון מקדים של גינון ונטיעות על גג החניון ע"מ להתאים לו עובי קרקע ומפלסי בנייה, בתאום עם אדריכל נוף העירייה ובאישור מהנדס/אדריכל העיר. 50% משטח הגגות יתוכננו כגגות ירוקים. צמצום שטח הגג הירוק בסמכות מהנדס העיר בכפוף להגשת חו"ד קונסטרוקטיבית.</p>



4.1	תעשיה
	<p>(2) ארובות ואנטנות : הוועדה המקומית רשאית לאשר ארובות או אנטנות גבוהות במגרשים בכפוף להוראות בטיחות טיסה והוראות אחרות החלות על מבנים גבוהים ובכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>(3) גדרות : גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ יבנו מאבן לקט בגובה שבין 0.6 ל- 1.8 מ'. יותר שילוב מעקה ברזל עד לגובה של 1.8 מ'. לא יורשה שימוש ברשתות או גדרות מרישי עץ או פלסטיק.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>(1) המרתף ימוקם תחת הבנין. הגישה אלינו תיעשה אך ורק משטח המבנה שמעליו. (2) המרתפים ישרתו את השימושים העיקריים במבנים שבמגרש ולא יהוו חטיבה עצמאית בתוך המבנה. (3) לא ירשם בלשכת המקרקעין כל רישום נפרד בגין המרתפים. (4) הוועדה המקומית רשאית לאשר קומות מרתף נוספות לחניה בלבד.</p>
ה	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>(1) שטחי שירות : שטחי השירות ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שרות, מחסנים הצמודים לשימושים עיקריים, חדרי מדרגות, מבואות, חצר משק, אזורי פריקה וטעינה מקורים. (2) מעברים לא יבואו בחישוב כשטח עיקרי אם תהיה בהם זיקת הנאה לכלל הציבור ויאסר בהם שימוש מסחרי או אחסנה. (3) שטחי שירות מתחת למפלס הקרקע יהיו חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות ואחסנה צמודה עם קשר ישיר לשימושים עיקריים באותו בנין. בנוסף לשטחים אלה יתווספו שטחי חניה, רמפות ומעברים לרכב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות			עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	23	100 (1)	50	384	141344	70574		22363	48407	36787	תעשייה

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) גובה קומות:

גובה קומה מסחרית לא יעלה על 6.5 מ' נטו.

גובה קומות המשרדים לא יעלה על 4.5 מ' נטו.

גובה קומות מרתף עליונה לא יעלה על 2.8 מ' נטו וגובה קומות המרתף הנוספות לא יעלה על 2.5 מ' נטו. בסמכות הוועדה המקומית לאשר גובה גדול יותר של מרתף לצורכי פריקה וטעינה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תתאפשר הקמת מעקות, חדרי מכוניות ומתקנים טכנים עד לגובה 10 מטר.

(2) תותר בניית עד 4 קומות מרתף לשימוש של חניה ושטחי שרות.

(3) ע"פ המסומן בתשריט. קווי בניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש. תוך הבטחת הנכסים הגובלים מבחינה סטטית ובטיחותית. חלקי מרתף הבולטים ממפלס הקרקע יהיו בתחום קווי הבנין העיליים

המותרים במגרש. קווי בנין לתוספות יותאמו עם הבניה הקיימת בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
<p>(א) כמות החניות תהיה בהתאם לתקנה התקפה בעת הוצאת היתר בנייה ועדכונה מעת לעת ו/או לפי התקנים שיהיו תקפים בעיריית כפר סבא בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>מערך החניה והתנועה בשטח, כניסות ויציאות למגרש, עמדות פריקה וטעינה, יתוכנו בתיאום עם מהנדס התחבורה בעיריית כפר סבא.</p> <p>(ב) תותר חניה על קרקעית ותת קרקעית.</p> <p>(ג) חניה עילית תהיה מגוננת עץ אחד לפחות לכל 4 חניות.</p> <p>(ד) תובטח חניה לנכים ע"פ התקנות.</p> <p>(ה) הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעלית רכב לקומות עליונות. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת שטחי הבניה אך יחולו עליהן הוראות בדבר קווי הבניין.</p> <p>(ו) לעת היתר הבניה יסוכם מאזן חניה מפורט על פי השימושים המותרים והמוצעים בבקשה להיתר ומיקומם יסומן על גבי היתר הבניה.</p> <p>(ז) יש להציג על תכנית התנועה בהיתר את רמת השירות של החניות.</p>	
6.2	בניה ירוקה
<p>בנייה ופיתוח יבוצעו לפי ת"י תקף לבנייה ירוקה, לעת הוצאת היתר הבניה או ע"פ הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
6.3	בינוי ו/או פיתוח
<p>(א) לכל היתר בניה תצורף תכנית פיתוח של החלקה ערוכה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול את כל השטח סביב הבניינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים.</p> <p>(ב) אמצעים למיתון רוחות :</p> <p>1. אזור החריגה במהירות הרוח בממוצע השנתי הינו מצפון מערב לבנין, לאורך החזית האטומה הקיימת של המבנה.</p> <p>יעשה שימוש בעצים הקיימים באזור לצורך מיתון הרוחות.</p> <p>יש להקים פרגולה/הצללה אופקית לאורך מרכז החזית, שתעזור בשבירת הרוח היורדת כלפי מטה.</p> <p>2. בגלל אילוצי שטחי פיתוח ותשתית קיימת בסביבת האתר יש להשתמש באלמנטים שוברי רוח כגון : אלמנטים אדריכליים כמו חומה/משרבייה/פרגולה מעל הכניסות למבנה, שתשבור את מהירות הרוח בגובה הולך הרגל.</p> <p>(ג) חומר הגמר למגדל המשרדים יהא זכוכית בעלת ערך רפלקטיביות של עד 14%.</p> <p>(ד) תאורת הפנים והחוץ של מגדל המשרדים תתוכנן כך שיימנע זיהום אור לסביבה בלילה למגדלי המגורים.</p>	
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
<p>(א) אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, אשר תכלול בין השאר חתכים וחזיתות למבנה, מיקום מתקנים, התייחסות למפלסי קרקע ופיתוח סביבתי, אופן העמדת המבנים טיפול בחזית החמישית - הגגות הנצפים מקומות המשרדים, כולל הסתרת מתקנים טכניים, בכפוף לבדיקה קונסטרוקטיבית.</p> <p>במסגרת אישור תכנית העצוב יהא בסמכות מהנדס העיר לשנות את מיקום מגדל המשרדים מהקבוע בנספח הבינוי לתכנית, לכל מיקום אחר בתחומי המגרש.</p> <p>ככל וישונה מיקום מגדל המשרדים מהקבוע בנספח הבינוי, יש להגיש נספח רוחות מתוקן.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

(ב) אישור מהנדס העיר לחומרי גמר וגוונים מוצעים.

(ג) לא יינתנו היתרים לתוספות בניה ללא הבטחת התאמה של הבניה הקיימת לבניה החדשה מבחינת חומרי גמר ועיצוב אדריכלי, כל זאת באישור מהנדס העיר. בכל מקרה בו לא ישתכנע מהנדס העיר כי ההתאמה אפשרית, תידרש הריסת המבנים הקיימים או חלקם כחלק ממתן היתר הבניה.

(ד) אישור תכנית פיתוח, ערוכה ע"י אדריכל נוף, ע"י מהנדס/אדריכל העיר.

התכנית תכלול את פירוט החניה, הגינון, התאורה, פרטי התשתיות, הגדרות הדקורטיביים, סימון קווי הגובה המתוכננים בשטחי הריצוף והגינון, סימון גובה קירות וגדרות, בשילוב פריסת קירות, סימון קירות תומכים וחישובים קונסטרוקטיביים לקירות התומכים, פרוט לכל סוגי החומרים, סימון מדויק לעצים קיימים, תכנית צמחיה ותכנית השקיה. תכנית הפיתוח תכלול את כל השטח סביב הבניינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים.

(ה) היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה הכלול או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

1. שפכים:

בתכנון התשתיות יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

2. זיהום אויר:

תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

3. רעש:

א. יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת חוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא הרעש ואישור ביחידה הסביבתית.

4. פסולת:

יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים לסוגים שונים של חומרים, כולל מכלים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור.

5. בדיקת התאמה:

תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים.

(ו) לבקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים יש להגיש את המסמכים הבאים:

1. סווג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.

2. פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום, והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.

3. פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים עבור כל שימוש קרקע ספציפי.

4. אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

(ז) אישור הועדה המקומית לאישור לסיווג העסקים המוצעים.

(ח) אישור מדור שילוט לשילוב השילוט במערך הבניין.

(ט) אישור מחלקת התנועה לפתרון חנייה, גישה למגרש, עמדות פריקה וטעינה וכל היבט תנועתי.

(י) ביצוע בדיקות הנדסיות וקביעת הנחיות להשפעת החפירה לחניון תת קרקעי על מבנים

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

סמוכים.
 (יא) קיום ו/או הבטחת ביצוע תשתיות הנדסיות: מים, ביוב, ניקוז, אשפה, תיעול, דרכי גישה, חשמל וכדומה.
 (יב) עמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות.
 (יג) אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנית התנועה כמפורט בסעיף 6.1.
 (יד) אישור יועץ תנועה לצומת הכניסה ועמידתה בנפחי התנועה לבניה המבוקשת.
 (טו) אישור היחידה הסביבתית לתאורת המבנה, פנים וחוץ.
 (טז) תכנון החזית הדרומית בפתרון משולב של חזית כפולה או אמצעי אחר, למניעת מטרדים מונוהדפסה 48 מונח זמין תכנון זמין מונה הדפסה 48
 סביבתיים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

(א) הכנת מסמך סביבתי לבדיקת היחידה האזורית לאיכה"ס ובו יוצגו מידע ונתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
 המסמך יתייחס לשימושים מסחריים תעשייתיים או תחבורתיים בהתאם לעניין.
 המסמך יוכן ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויכלול בין היתר מידע בנושאים הבאים:

1. מתקנים הנדסיים:

יינתן תיאור מפורט של מתקנים הנדסיים, שטחים לתפעול המבנים וחדרי מכונות לסוגיהם השונים; מערך האנרגיה (מתקנים בהתאם לכמויות וסוגי אנרגיה ודלקים במוצעי לשימוש), גנרטורים, חדרי קירור, מערכות אוורור ומיזוג אויר וכיו"ב.

2. ביוב:

2.1. תכנית מערכת שפכים סניטרים.

2.2. אומדן של כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא.

2.3. מידע על מערכת השפכים העירונית. נתונים בדבר אפשרויות ההתחברות אל המערכת העירונית, כושר הקיבול שלה, ואפשרויות הטפול במתקנים הקיימים.

2.4. פירוט מתקנים לקדם טיפול עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.

2.5. מיקום כל המתקנים יסומן על גבי תכנית סניטרית.

3. פסולת:

3.1. פסולת מוצקה אומדן והערכה של כמויות האשפה שמקורן בפעילויות ובשימושים המוצעים בפרויקט לפי סוג והרכב לימי שיא.

3.2. פסולת רעילה פסולת רעילה תטופל בנפרד. מקורה של פסולת רעילה בפעילויות כגון: מכונים רפואיים, מעבדות רפואיות, בתי מרקחת, מעבדות צילום, עסקי צורפות, דפוס, גרפיקה ועוד.

3.3. יוצג פירוט המתקנים לאצירת אשפה לפי סוגיה בהתאם לכמויות החזויות. הפירוט יכלול: דחסנים, מכולות, מכלים לאריזות ריקות, רשת לקרטונים או מכבשים וכו'.

3.4. מיקום המתקנים המרכזיים לפרויקט יסומן על גבי התכנית כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק.

3.5. יפורטו הנהלים והמועדים לסילוק מוסדר של הפסולת הנ"ל.

3.6. יפורטו התנאים והטיפול בפסולת רעילה.

3.7. יוצגו פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילות.

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>4. איכות אוויר :</p> <p>תוכן חוות דעת ע"י יועץ מקצועי מוסמך, שתתייחס אל הנושאים הבאים :</p> <p>4.1. מקורות פוטנציאלים לזיהום אויר, פליטת גזים, חלקיקים או ריחות מתפעול המתקנים ההנדסיים ומערכות התשתית.</p> <p>4.2. פליטת גזים וחלקיקים מחניונים בשטחים מקורים ופתוחים כתוצאה מפעילות כלי רכב.</p> <p>4.3. מקורות פוטנציאלים לזיהום אויר וריחות שמקורן בעסקים ובפעילויות כגון : עסקי מזון, בישול וצליה.</p> <p>4.4. יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר פליטת גזים חלקיקים וריחות משטחי חניונים ושירותים תת קרקעיים.</p> <p>4.5. יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר, פליטת גזים חלקיקים וריחות מכל מקור שהוא.</p> <p>5. רעש :</p> <p>הערכת מפלסי רעש תוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ותתייחס לנושאים הבאים :</p> <p>5.1. רעש ומתקנים הנדסיים יוצגו מפלסי רעש צפויים שמקורם בתפעול במערכות ההנדסיות השונות בהתאם לנסקר לעיל.</p> <p>5.2. רעש פעילות ואירועים תוצג הערכה לגבי מפלסי רעש הצפויים מפעילויות יוצרות רעש : בשטחי אירועים ושמוחות, שימוש במערכות הגברה, כריזה וכו'.</p> <p>6. פריקה טעינה ואחסנה :</p> <p>יפורטו השטחים למטרות הנ"ל. גודלם ומיקומם בשטחים מבונים ובשטחים פתוחים. יוצג חישוב השטחים בהתאם לצרכים המתבקשים ע"י השימושים והפעילויות בפרויקט.</p> <p>7. תפעול ואחזקה :</p> <p>7.1. יוצגו הנהלים וההסדרים המוצעים לטיפול בנושא באמצעות חברת אחזקה להבטחת תפעול תקין ברמת אחזקה גבוהה ומניעת מגעים.</p> <p>7.2. יפורטו נושאים העלולים לגרום לתקלות ולמפגעים סביבתיים.</p> <p>8. מסקנות וממצאים :</p> <p>8.1. המסקנות והממצאים בנושאים השונים ירוכזו ויציגו את מכלול האמצעים והפתרונות, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ורמה נאותה של איכות סביבה. רמה נאותה של איכות סביבה תוגדר בהתאם להוראות ודינים בנושא איכות הסביבה ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>8.2. מפגעים צפויים בעת העבודה לביצוע התכנית : יפורטו העבודות והפעולות בציוד העשויות לגרום לפגעים סביבתיים בעת העבודה. יפורטו התנאים והאמצעים למניעתם.</p>	
<p>הסדרת שטח/ מקרקעין</p>	6.6
<p>תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן טופס אכלוס רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.</p>	
<p>תשתיות</p>	6.7
<p>(א) חשמל וטלפון :</p> <p>הקווים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים, להוציא קווי מתח גבוהים שיהיו עיליים. אין</p>	



תכנון זמין
הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל קווי חשמל תת קרקעיים או בקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל. בעת הצורך יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים במרחק של עד 1.5 מטר מגבול המגרש. (ב) צנרת: כל הצנרת תהיה סמויה. (ג) ביוב: כל בניין יהיה מחובר לרשת הביוב העירוני בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. בעת הצורך יותר מעבר ביוב בתחום המגרשים במרחק של עד 1.5 מטר מגבול המגרש. (ד) ניקוז מי גשם: מרזבים למי גשם יותקנו בכל חלקי המבנים באופן סמוי בלבד. ניקוז מי הגשמים מן המגרש יכוון אל מחוץ למגרש לעבר כביש או דרך הגובלים בו. הניקוז יעשה בזרימה עילית או במערכת תיעול תת קרקעית שתחובר לתיעול העירוני. בשטחים נמוכים יותקנו מתקני שאיבה שיחוברו לתיעול העירוני. (ה) מים: אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. בעת הצורך יותר מעבר קווי מים בתחום המגרשים הפרטיים.</p>	
<p align="center">הוראות בזמן בניה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>כל עבודות העפר תבוצענה בתחום האתר. תכנית פיתוח תכלול פתרון פינוי פסולת בנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר כחוק.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>(א) פסולת/אשפה: 1. ביתני אשפה למחסר, משרדים, מלאכה ותעשייה יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה. יש לקבוע את כלי הקיבול וגודל הביתנים לכל מקרה בנפרד ובתאום עם אגף התברואה בעיריית כפר סבא. 2. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. (ב) ניווד זכויות: ניתן להעביר זכויות בניה בין המגרשים בתחום תכנית כס/מק/1/25/מג, בכפוף לאישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבנין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.</p>	
<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>השטחים הכלולים בתכנית זו ובתכנית כס/מק/1/25/מג, המיועדים לאיחוד וחלוקה, כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק. עם רישום האיחוד והחלוקה ירשמו השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>(א) שימושים מותרים:</p>	

איכות הסביבה

6.12

1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה למעט השימושים המפורטים בהגדרה "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990.
2. מפגע סביבתי מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה. (ב) שפכים:
 1. יובטח חיבור וקליטה במערת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול העירוני.
 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת המתקנים.
 3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
 4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
 5. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכות העירוניות. (ג) חומרים מסוכנים:

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה וע"פ חוק חומרים מסוכנים.

(ד) אנרגיה ואיכות הסביבה:

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז נפט, סולר ואנרגיה סולארית. ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. (ה) רעש:

על השימושים השונים חלה חבות עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל ושימושים הנעזרים במערכות כריזה והגברה יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל. (ו) פסולת

 1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים תברואיים וחזותיים.
 2. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
 3. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
 4. יידרשו מתקנים ייעודיים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
 5. פסולת "חומרים מסוכנים" יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות כנ"ל.
 6. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמחזור יקבע בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה לאחר בדיקת מסמך סביבתי כמפורט בתכנית זו. (ז) שימוש והפעלה:

לא יותר שימוש והפעלה אלא לאחר ביצוע הפתרונות למניעת מפגעים סביבתיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה בהתאם לשיקול דעת ולהנחיות היחידה האזורית לאיכות סביבה.



6.13 איחוד וחלוקה	
<p>(א) תותר פעולת איחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים של אותן חלקות. איחוד החלקות יעשה ע"מ לאפשר יצירת חניונים תת קרקעיים וניצול טוב יותר של השטח, וכמו כן יאפשר יצירת מבנים גדולים או מקבץ מבנים בעלי עיצוב וגמר אחידים.</p> <p>(ב) יותר קו בנין 0 בגבול החלקות המאוחדות כדי לאפשר יצירת מבנה גדול או מקבץ מבנים. קוי הבנין לגבולות החלקה האחרים ולחלקות שאינן עוברות איחוד יהיו ע"פ התכניות הקיימות המאושרות.</p> <p>(ג) בקומות המרתף יותר קו בנין 0 כמפורט בסעיף 5 (טבלת זכויות הבניה) .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6.14 היטל השבחה	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>	

6.15 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
<p>בטיחות טיסה :</p> <p>(א) תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>(ב) תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6.16 סטיה ניכרת	
<p>ניוד שטחי שירות נוספים, ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, מעבר לקבוע בתוכנית זו, יהא סטיה ניכרת.</p>	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים ממועד אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 48