

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0856583

עתיר ידע 4 - כ"ס - תוספת זכויות בנייה למגרש 101



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/07/2022

לאשר את התוכנית

28/08/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באיזור תעשייה מריו לזניק בדרום מזרח כפר סבא, במגרש 101 כפי שנקבע בתכנית כס/26/1. המגרש נמצא כעת בתהליך בניה של מבנה משרדים המנצל את כל הזכויות המאושרות החלות על המגרש. תכנית זו מציעה תוספת זכויות בנייה לתעסוקה ומסחר, הקמת מבנה משרדים נוסף עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (מבנה B), תוספת קומות למבנה קיים וקביעת הוראות בינוי עבור כל המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית עתיר ידע 4 - כ"ס - תוספת זכויות בנייה למגרש 101

ומספר התכנית

מספר התכנית 405-0856583

1.2 שטח התכנית 8.341 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

193413

קואורדינאטה Y

674632

אזור תעשייה מריו לזניק - רח' עתיר ידע

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	עתירי ידע	כפר סבא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7615	מוסדר	חלק		18-20, 23

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
101	כס/ 1 / 26

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
01/06/1998		3808	4648	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 גל ממשיכות לחול.	החלפה	כס/1/1/גל
14/02/2002		1464	5054	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 גל/א ממשיכות לחול.	החלפה	כס/1/1/גל/א
29/03/1990		2362	3755	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 מ ממשיכות לחול.	החלפה	כס/1/1/מ
14/06/2012		4680	6431	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 סג ממשיכות לחול.	החלפה	כס/1/1/סג
07/09/1990		3811	3797	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/26 ממשיכות לחול.	החלפה	כס/1/26
08/08/1996			4433	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/מק/1/25 ממשיכות לחול.	החלפה	כס/מק/1/25/י
19/05/1999		3319	4755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/54/ד/1. הוראות תכנית מח/54/ד/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/54/ד/1
24/02/2002			5056	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/מק/1/26 א ממשיכות לחול.	החלפה	כס/מק/1/26/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				גיל צבי שנהב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיל צבי שנהב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/12/2020	גיל צבי שנהב	15: 04 29/12/2020	טבלת זכויות והוראות בניה מאושרות	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	06/01/2022	רון גלמור	16: 38 06/01/2022	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1		06/01/2022	רון גלמור	16: 30 06/01/2022	מים וביוב- פרשה טכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 500		26/10/2021	גיל צבי שנהב	10: 40 26/10/2021	נספח בינוי	לא
בניה ירוקה	מנחה	1: 1	35	10/01/2021	רון קליק	10: 10 10/01/2022	נספח סביבתי	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	23/08/2021	שמעון צוק	09: 10 25/10/2021	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	25	01/09/2021	שמעון צוק	08: 30 12/01/2022	נספח ניקוז- הוראות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	29/09/2020	אריאל סדרה	08: 37 25/10/2021	נספח נוף	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1		09/01/2022	רון קליק	16: 49 14/07/2022	סקר גז	לא
תנועה	מנחה	1: 500		01/11/2021	אבירם אגאי	17: 34 01/11/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		03/05/2021	גיל צבי שנהב	15: 40 09/05/2021	מצב מאושר	לא

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			דוראל ש'. הנדסה בניה והשקעות בע"מ	הרצליה	החושלים	8	09-7755555	09-7755556	rami@rshbi ro.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@cansh en.co.il
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		ד.ג.ש. הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh .co.il
	מודד	גיובראן בראנסי	11123	גיובראן בראנסי - הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(1)		09-7992737		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אינסטלציה ה מים וביוב	מהנדס	רון גלמור	124493	ת.מ.א תכנון מערכות אינסטלציה	רמת גן	אהליאב	6	03-7519046		office@galmor-tma.com
אדריכל	יועץ נופי	אריאל סדרה	30045174	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	הוד השרון	(2)		09-7407401		ariel@asadra.co.il
הידרולוג	מתכנן	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	11	03-5739754		office@hydrology.co.il
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com

(1) כתובת : טייבה 4040000.

(2) כתובת : ת.ד. 25. הוד השרון 45100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 זכויות בנייה עבור הקמת מבנה משרדים וקביעת הוראות בניוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד קרקע לתעסוקה ושימושים בהתאם.
2. קביעת זכויות בניה.
3. קביעת מס' קומות וגובה.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת הוראות בנינוי ותנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

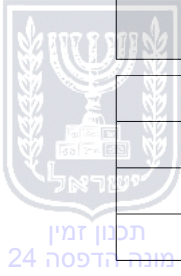
יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מוצעת	301

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה	6,740	80.80
שטח ציבורי פתוח	1,601.25	19.20
סה"כ	8,341.25	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	35.73	0.43
שטח ציבורי פתוח	1,565.52	18.77
תעסוקה	6,740.26	80.80
סה"כ	8,341.51	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1: משרדים, תעשייה עתירת ידע, תעשיות נקיות כגון בתי תוכנה, מידע, תקשורת, ננו-טכנולוגיה, יחידות מו"פ, תעשיית תרופות.</p> <p>תעסוקה: תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים ומטרדים לסביבה או עסקים להם השפעות סביבתיות הניתנות למזעור בהתאם להנחיות מחלקת איכות הסביבה של העיריה.</p> <p>תמנע במקום אפשרות לפתיחת עסקים היוצרים מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר או מטרידים הקשורים לתנועת כלי רכב כבדים, יצור שאינו מוגדר בתעשיות "עתירות ידע", כגון בתי מלאכה מוסכים וכד'.</p> <p>לא יתאפשרו שימושים ציבוריים.</p> <p>2: ניתן לשלב בקומת הקרקע כולה או חלקה: מסחר קמעונאי וסיטונאי ושימושים נלווים למסחר, וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, ומרכזי קניות, מסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי, ושימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, אולמות תצוגה.</p> <p>3: מרפאות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי כולל שתי מבנים עבור תעסוקה.</p> <p>2. גובה ומספר קומות:</p> <p>א. עד 9 ק' מעל קומת הקרקע מסחרית + ק' טכניות.</p> <p>ב. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' ברוטו.</p> <p>ג. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 5 מ' ברוטו.</p> <p>ד. גובה ק' טכניות יהיו לפי הגובה הנדרש.</p> <p>ה. גובה המבנים יהיה עד 48.0 מ' מעל פני הקרקע, לא כולל מתקנים טכניים מעל הגג ואנטנה.</p> <p>ו. גלריה: יותרו קומות גלריה ו/או קומות חלקיות אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבנייה. קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות. שטח הגלריה/קומות חלקיות יהיה עד 50% משטחי הקומה. גובה הגלריה לא יפחת מ-2.20 מ' וגובה החלל מתחתיה לא יפחת מ-2.20 מ'.</p> <p>3. חזית מסחרית: בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית ושטחה העיקרי יהיה עד 100% משטח קומת הקרקע.</p> <p>4. יותרו סגירות חורף עבור בתי האוכל. בינוי, שטח ועיצוב של הסגירות ייקבע בהיתר הבנייה. תבוטח מדרכה פתוחה של לפחות 4 מ'.</p> <p>5. גינון: בשטחים אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק אדמה של 1.5-1 מ' לבתי גידול לעצים בוגרים, בהתאם להפרשי גבהים. תכסית פנויה לצורך גינון בהתאם לנספח הנופי.</p> <p>6. חומרי הגמר של המבנים יהיו ברמה איכותית גבוהה ובתאום עם מהנדס או העיר ומי מטעמו.</p> <p>7. תכסית הבנייה מעל הקרקע לא יעלה על 60%, עבור כל הקומות.</p> <p>8. יותר שילוט עסקי דיגיטלי למתחם בתחום קווי בניין, בגובה עד 7 מ'.</p> <p>9. שטח עיקרי לקומה לא יעלה על 50% משטח המגרש.</p> <p>10. יותר קירווי במצללות או יריעות קלות על גג או מרפסת גג. שטחים אלו לא יחשבו כשטחים</p>

4.1	תעסוקה
	<p>מקורים לצרכי רישוי.</p> <p>11. לא יותרו סגירות חורף בתחום רצועת דרך.</p> <p>12. מפלס פני ריצוף בבניין בקומת קרקע לא יפחת מ- 30.50 + מעל פני הים</p> <p>13. מפלס פתחי תחזוקה ואיוורור בפיתוח לא יפחת מ- 30.50 + מעל פני הים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תתאפשר בניית מרתפים עד גבולות המגרש.</p> <p>2. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מ' ברוטו. גובה קומת מרתף טיפוסית: עד 4 מ' ברוטו.</p> <p>3. תכסית מרתפים תקבע בכפוף להוראות תמ"א 1.</p> <p>4. חלקי מרתף הבולטים ממפלס הקרקע יהיו במתחם קווי הבניין.</p> <p>5. במסגרת היתר בניה, שטחי המרתפים ישמשו לחניה, אחסנה, ושטחים טכניים בהתאם לצורך.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החנייה לרכב תהיה כולה בתת הקרקע. יותרו חניות תפעולית ופינוי אשפה עיליים.</p> <p>2. תותר חנייה עילית לרכב דו גלגלי.</p> <p>3. יותר שימוש במכפילי חניה מכניים. המתקנים יעמדו בתקנים ישראלים רלוונטיים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>פיתוח שטח כולל טיפול נופי, קירוי קל, ריהוט רחוב, מצללות ותאורה, תשתיות, מתקנים למשחקים, לספורט פנאי ונופש, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, ריהוט רחוב, מעבר מי נגר ותשתיות, גישה לרכב תפעולי לטיפול ותחזוקת הנחל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הנחל העובר בתחום השצ"פ מצפון לדרום יוסדר בתאום עם רשות ניקוז ירקון ועיריית כ"ס.</p> <p>2. טיפול נופי בתוואי הנחל יכלול שיקום צמחיה, דיפון והסדרה של שולי הנחל (ריפ-ראפ), הסדרת גישה לרכב תפעולי לטיפול ותחזוקת הנחל.</p> <p>קירוי בתוואי הנחל, במידה ויבוצע, יהיה באמצעות קירוי קל הכולל קונסטרוקציה המאפשרת זרימת מים חופשית מתחתיה והתפשטות המים בעת אירועי גשם חריגים.</p> <p>3. השיקום הנופי באיזור הנחל יבוצע בשיתוף אקולוג.</p> <p>4. הסדרת הנחל בתחום קווי הבניין מדרך 531 והשצ"פ יתואם מול חברת נתיבי ישראל.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>5. עבודות בתחום רצועת השצ"פ שבתחום קווי הבניין מדרך 531 יתואמו מול חברת נתיבי ישראל</p> <p>6. לא תתאפשר גישה לדרך 531 מרצועת השצ"פ לרבות כלי רכב.</p>	
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.	
הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	3	4 (5)	3 (4)	2	11 (3)	48 (2)	60	13480 (1)		6510	16650	6740	101	תעסוקה	תעסוקה		
										1750	2050		101	מסחר	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי השרות כוללים מעברים. שטחי השירות אינם כוללים שטח עבור גוונים ומצללות.
- יותר לנייד שטחי מסחר לשטחי תעסוקה.
- ככל שיבנו גלריות, ניתן להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מסחר בגלריות.
- יותר לנייד שטחי שירות תת קרקעיים אל מעל הקרקע בהיקף של עד 10% משטחי השירות העיליים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור כל השימושים במגרש.
- לא כולל מתקנים טכניים ואנטנה.
- ק"ק + 9 ק' + ק' טכניות.
- קו בניין לגבול המזרחי של המגרש.
- קו בניין לגבול המערבי של המגרש.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. יש לטעת עצים במגרש ככל שניתן כדי להפחית או למנוע את החום העירוני. 2. גזי קרקע: על התכנית יחולו הוראות המשרד להגנת הסביבה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע התקפות לאותה עת. 3. אוורור חניונים: אוורור החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר. 4. קרינה אלקטרומגנטית: תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה. 5. מניעת אבק: על הקבלן לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת הרחפת אבק ופיזורו בסביבה, בדרכי הגישה לאזור עבודה, בשטחי התארגנות ומשטחי עבודה. 6. איכות האוויר: בשימושים המשלבים מטבח מבשל, יותקנו מסנני ריחות ומקום הפליטה של ריחות הבישול יופנו לגג הבניין. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח ממצאי דיגום לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 8. שטח התארגנות יבוצע מחוץ לתחום השפעת הנחל. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת פוטנציאל יצור חשמל באמצעות טכנולוגיות מתקדמות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. תברואה: היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. תכנון חדרי האצירה ומערכת אשפה והמחזור יעשה בשלב היתר הבנייה בתאום עם העירייה. 2. ביוב: מערכת הביוב המתוכננת תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז שנועדה לאיסוף והולכת מי נגר עילי. קוי השפכים יבנו בטכנולוגיה המיטבית למניעת דליפות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>1. על התכנית יחולו תנאי שימור וניצול מי נגר העילי בהתאם לתמ"א 1 2. יוותרו 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 מגוונים 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. במבנה משרדים נוסף שיוקם מכח תוכנית זו, כ-50% מהגג יוקצה כגג ירוק אקסטנסיבי, אשר ישמש חלק מפתרון השהיית מי נגר עיליים במגרש. 3. יש להקצות בהתאם לתכנית הידרולוגית איזורים לטיפול במי גשמים אשר בהם יותקנו מערכות המשלבות קידוחי החדרה לקליטת מי הנגר משטחי הגגות ושטחי גינות להשהיה וויסות של מי נגר ממפלס הפיתוח.</p>	<p>6.4</p>

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>4. קווים גרביטציוניים להוצאת עודפים במקרים של סופות קיצון יתוכננו במפלסי גלישה. 5. ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש יעשה במידת האפשר לרצועת הגינון לצרכי השהייה, חלחול ומיתון ספיקות הנגר. עודפי הנגר יוגלשו לרחוב/ניקוז העירוני. 6. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יושהו בשטח המגרש. 7. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני. 8. מי נגר עודפים כתוצאה מסופות קיצון יופנו לרחוב/ ניקוז עירוני. 9. פיתוח השצ"פ, לרבות רמפת תחזוקת תוואי הנחל לפי הנחיות רשות ניקוז ירקון, יהיו חלק מהיתר הבניה של בנין B.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. מערכות אלקטרומכניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות. 2. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>ניוד שטחי שירות תת קרקעיים אל מעל הקרקע בהיקף של מעל 10% משטחי השירות העיליים יחשב סטייה ניכרת.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. ככל שהפרויקט אינו בצמידות למגורים תשקל גריסת הפסולת הבניין מהריסות בתחום הפרויקט. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים. ב. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. ג. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. טיפול בחומרי חפירה ומילוי : ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. 2. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי היח' לקיימות ואיכה"ס, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. 3. קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה. 4. טרם תחילת העבודות, על הקבלן להציג תוכנית לאתר התארגנות לאישור היחידה הסביבתית ברשות המקומית.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מחלקת איכות הסביבה עיריית כפר סבא.</p>	
<p align="center">6.10</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24