

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0921403

תוספת זכויות ברחוב עתירי ידע 5, כפר סבא

מרכז

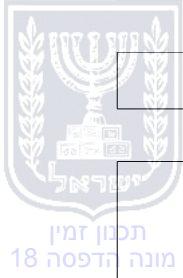
מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאפשר תוספת 3 קומות לבנין ITS ברחוב עתירי ידע בכפר סבא, ולהוסיף זכויות בניה במסגרת המותר בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות ברחוב עתירי ידע 5, כפר סבא

ומספר התכנית

מספר התכנית 405-0921403

1.2 שטח התכנית 4.013 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

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	193583
קואורדינאטה Y	674560

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	עתירי ידע	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9077	מוסדר	חלק		6, 9

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
24/02/2002			5056	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/ מק/ 1 /26/ א בתחום הקו הכחול שלה	החלפה	כס/ מק/ 1 /26 / א



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ברוסטובסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי ברוסטובסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח הידרולוגי עבור פשט ההצפה של נחל הדס	12: 16 15/03/2022	מתן בידרמן	19/12/2021	13		מנחה	ניקוז
לא	נספח בינוי	09: 11 04/07/2022	אלי ברוסטובסקי	13/06/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		11: 54 15/03/2022	ערן קרן	06/02/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 57 02/12/2021	אלי ברוסטובסקי	18/11/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר

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			מטילים עוגן	כפר סבא	עתירי ידע	5 ג	09-7903000		
	פרטי			עומר הנדסה (ובניה) 1986)בע"מ	כפר סבא	עתירי ידע	5 ג	09-7903000		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מטילים עוגן	כפר סבא	עתירי ידע	5 ג	09-7903000		
פרטי			עומר הנדסה (ובניה) 1986)בע"מ	כפר סבא	עתירי ידע	5 ג	09-7903000		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינת ישראל

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	אלי ברוסטובסקי	25838	פלא אדריכלים	תל אביב- יפו	המסגר	20	03-6887001		eli@pelleg- arch.com
	יועץ סביבתי	מתן בידרמן		אובל הנדסת מים	תל אביב- יפו	ירמיהו	35			

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מגידי חביב	1524		טייבה	אלראס	5	09-7997393		G.HABIB.LT D@gmail.co m
	יועץ תחבורה	ערן קרן	103010		הרצליה	שנקר אריה	4	09-9541741		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 קומות ושטחי בניה למגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 3 קומות לבנין לפי סעיף 62א (א)(4)
2. הוספת 500 מ"ר שטחי בניה עיקריים לפי סעיף 62א(א)(16)
3. הוספת 205 מ"ר שטחי שרות לפי סעיף 62א(א)(15)
4. שינוי גובה מ 19.5 מ ל 24 מ לפי סעיף 62א (א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

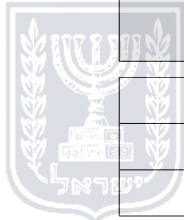


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	4
שטח פרטי פתוח	9



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	330.57	8.24
תעשייה ומלאכה	3,682.86	91.76
סה"כ	4,013.43	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	330.57	8.24
תעשייה	3,682.86	91.76
סה"כ	4,013.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעשייה, תעסוקה, מלאכה, אחסנה.</p> <p>א. מיועד לתעשיות "עתירות ידע", "תעשיות נקיות" כגון בתי תוכנה, מידע, תקשורת, ננו טכנולוגיה, יחידות מו"פ, תעשיית תרופות ומשרדים.</p> <p>ב. תימנע במקום אפשרות לפתיחת עסקים היוצרים מטרדי רעש, ריחות וזיהום אויר, או מטרדים הקשורים לתנועות כלי רכב כבדים, ייצור שאינו מוגדר בתעשיות "עתירות ידע" כגון בתי מלאכה, מוסכים וכד'.</p> <p>ג. ניתן לשלב בקומות הקרקע של המבנים פונקציות מסחר מצומצמות לשירות תעשיות עתירות ידע והמשרדים, בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח העיקרי של קומת הקרקע.</p> <p>ד. משרדים הקשורים למתן שרותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו באזור.</p> <p>ה. חניונים ציבוריים.</p> <p>ו. מחסנים ומשרדים עירוניים.</p> <p>ז. משרדים לחברות ונותני שרות.</p> <p>ח. דיסקוטקים.</p> <p>ט. תותר הקמת יציע בשטח המיועד לשימוש מסחרי בחנויות שגבהן לא יפחת מ 4.75 מ.</p> <p>י. תותר הקמת פרגודים עונתיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוספת הבניה למבנה הקיים, תהיה בעלת קירות חיצוניים מאלומיניום וזכוכית משולבים בקירות בטון עם חיפוי בפחי אלומיניום ו/או טיח מינרלי דוגמת הבניין הקיים.</p> <p>2. קיר בגבול המגרש הצפוני יגיע עד מפלס +30.90 מ' (גובה אבסולוטי) לכל הפחות.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה, כל פיתוח בתחום קו הבנין ממסילת הברזל יהיה מחוייב בתאום עם רכבת ישראל, בשטח זה לא תותר בניה על קרקעית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	25 (2)	4	4	1	7	24 (1)	50	15216	8026		1650	5540	4013.43	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מתקנים טכנים.

(2) 25 מ' מציר מסילה על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>בקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסטטי של הגג בבקשה להיתר בניה יפורטו המתקנים על גג המבנה והטיפול בעיצובם.</p> <p>גגות המבנה יפותחו כגג ירוק אקטנסיבי המתאפיין בכיסוי חלק ניכר של הגג בצמחייה או אמצעי אחר הנדרש למינימום תחזוקה ומטרתו העיקרית היא תועלת סביבתית, ללא גישה לציבור.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה פרוט חומרי הגמר לבניה, חיפוי המבנים יהיה מחומר קשיח, עמיד בתנאי מז"א ורחיץ.</p> <p>לא תותר צנרת גלויה של חשמל מים ביוב ומז"א. צנרות ומערכות אלקטרומכניות יוסתרו ויוצבו בפירים ייעודיים.</p> <p>לא יותרו קירות מסך מסנוורים, דגש יושם על בדיקת קרני האור המוסטות לכיוון בנינים אחרים, במיוחד לכיוון כבישים, הולכי רגל ושטחים פתוחים. יש להגביל את מידת הרפלקטיביות של מערכת הזיגוג בהתאם להנחיות שיינתנו לעת קבלת ההיתר ובתאום עם היחידה הסביבתית. תותר זכוכית בעלת ערך רפלקטיבי של עד 14% על מנת לצמצם את זיהום האור, במידה ויהיה שילוט מואר בבנין, הוא יאמץ את המלצות תכנון תאורה בהתאם למסמך עמותת אור, ואישור תאורת המבנה החיצונית ע"י היידה הסביבתית האזורית. תאורת החוץ למבנה תתוכנן כך שימנע זיהום אור לסביבה בלילה למגורים הסמוכים.</p>	
6.2	חניה
<p>חניה תהיה על פי התקן.</p> <p>א. תקן החניה עבור הזכויות שיתווספו מתוקף תכנית זו, יהיה תקן חניה תקף לעת מתן היתר הבניה ובהתאם לשימושים ותכליות, כפי שיבואו לידי ביטוי בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. ניתן לספק מקומות חניה עבור מגרשים באותה יחידה תכנונית, ובתנאי שסה"כ מקומות החניה עבור כל המגרשים הינו לפי התקן.</p> <p>ג. כל שטח החניה בגבול המגרש לכיוון הרחוב יחוייב באדמה גננית של 1.5 מ לפחות. בתחום זה ישולבו נטיעות עצים וגינון.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>תנאי להיתר בנייה יהא אישור היחידה הסביבתית האזורית לנספח סביבתי בהתאם להנחיותיה.</p>	
6.4	בניה ירוקה
<p>כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה חדשה בתחום התכנית, תתואם ותיבנה בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף בזמן הוצאת היתר הבניה, ובכפוף למדיניות הוועדה המקומית לתו"ב כפ"ס.</p>	
6.5	חשמל
<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	

חשמל	6.5
<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון - 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון - 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת - 1 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>שנאי על עמוד - 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן ביתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	
חשמל	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר הצורך בתכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים בכפוף לחוות דעת סביבתית אשר תוגש לאישור היחידה הסביבתית והנחיותיה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, יש להציג פתרונות איגום, השהייה והחדרה בתת הקרקע, או באמצעים מכניים אחרים, בליווי דו"ח הידרולוג ולאישור מחלקת תשתיות ומהנדס/ת העיר.</p> <p>ניקוז מי גשם יהיה במערכת סגורה משולבת וניסתרת. לא תותר נזילה של מים באופן חופשי, צמ"גים יופנו באופן נסתר ישירות לאזורי גינון או בורות החדרה.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p>	



6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.9	פיתוח סביבתי
	ככל והבנין יהרס, יש לתכנן ולהציג בתי גידול בנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף. בשטח השפפ עומק בתי הגידול יהיה 1.5 מ לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף. העצים יחוברו למערכת השקיה והנגר העילי של הבנין. בית הגידול יבטיח איטום, ניקוז והשקיה תקינים
6.10	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.11	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי להיתר בניה תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית האזורית לנספח סבבתי בהתאם להנחיותיה. כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה בתחום התכנית תתואם ותיבנה בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף בזמן הוצאת היתר בניה ובכפוף למדיניות הועדה המקומית לתו"ב כפ"ס.
6.12	תנאים בהליך הרישוי
	א. הגשת היתר על מלוא הנפח המבוקש בתכנית זו. ככל והיתר הבניה יצא בשלבים, היתר הבניה הראשון יציג את עיצוב ופוטנציאל מלוא הזכויות . ב. תנאי להיתר בניה ראשון הינו היתר לתכנון מעטפת הבנין הקיים והתוספת החדשה . ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח סביבתי (אקוסטיקה, זיהום אוויר, זיהום אור, פסולת וכיו"ב). ד. לא יינתן היתר בניה לחפירה ודיפון אלא לאחר אישור מהנדס/ת העיר ה. ככל שמתוכננים קווי חשמל וטלפון, כולם יהיו תת מוטמנים מתחת לקרקע. ככל ונדרש חדר השנאה / טרפו', יהיה בקומת המרתף בלבד והגישה אליו תותר מהבנין עצמו בלבד. מיקום תחנות ההשנאה יבוצעו בתיאום עם המשרד להגני"ס . ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול רכבת ישראל וחברת מקורות. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות והיחידה האזורית לאכה"ס השרון. ח. תנאי למתן היתר בניה הוא שהמבנה יעמוד בהנחיות הנגישות העדכניות, בהתאם לתקנות משרד המשפטים, הנציבות לשוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18