

תכנית מתאר מקומית: 405-1235316**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20230014 בתאריך: 30/08/2023

שם: מתחם פינוי בינוי רח' סוקולוב 4-10, כפר סבא
נושא: דיון לצורך הפקדה
שטח התוכנית: 7,213.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס
 החלפה
לתכנית
 405-0832915

גבולות

בדרום מערב העיר כפר סבא בסמיכות למרכז העיר בחלקו הצפוני של רח' סוקולוב.

בעלי עניין:

מתכנן: דני בסנוסוף
מודד: נתן שלסינגר
מגיש: שגיא לנצ'נר
 S
עורך ראשי: אורן שפרלינג שחר אזרחי
 פנינה רוזנברג

אזורים

רחוב סוקולוב 4, כפר סבא
 רחוב סוקולוב 6, כפר סבא
 רחוב סוקולוב 8, כפר סבא
 רחוב סוקולוב 10, כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6426 חלקות: 357, 599, 600
 גוש: 6426 חלקות: 601,

חלקי חלקות:

גוש: 6426 ח"ח 725, 726, 728

מגרשים לתכנית: 101 בשלמותו מתכנית: 405-0832915

201 בשלמותו מתכנית: 405-0832915

401 בשלמותו מתכנית: 405-0832915

601 בשלמותו מתכנית: 405-0832915

702 בשלמותו מתכנית: 405-0832915

מטרת הדיון:

המלצה להפקדה של תכנית התחדשות מתחם סוקולוב 4-10 איחוד וחלוקה 405-1235316

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית תוך קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, הריסת מבני מגורים קיימים וקביעת הוראות בנייה והנחיות להקמה של מבני מגורים, מבנה מגורים מעורב תעסוקה ומבנה ציבור משולב מסחר.

א. רקע:

תכנית מס' 405-1235316 (גרסת הוראות 9, גרסת תשריט 7) מוגשת כתכנית בסמכות מקומית התכנית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים תוך שינויים לתכנית הראשית 405-0832915, והינה חלה על חלקות: 357, 599-601 ועל חלקי חלקות-725-726 ו-728 בגוש 6426

בייעוד אזור מגורים ד', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ומגורים, מסחר ותעסוקה מתכנית מתאר מקומית 405-0832915 'התחדשות עירונית מתחם סוקולוב' (י.פ. 10605, מיום ה- 20/06/2022). תכנית זו 405-0832915 תיקרא "התכנית הראשית" אשר אושרה בסמכות מחוזית.

מטרת התכנית פירוט התכנית הראשית תוך ביצוע איחוד וחלוקה, הריסת מבני מגורים קיימים וקביעת הוראות בנייה והנחיות להקמה של מבני מגורים, מבנה מגורים מעורב תעסוקה ומבנה ציבור משולב מסחר.

התכנית המוגשת ממוקמת בתחום לב העיר כפר סבא.

גבולות המתחם;

בדופן המזרחית רחוב סוקולוב, ציר רוחבי משמעותי המחבר ממערב ליציאה לכביש 531 הבין עירוני.

מס' דף: 6

בדופן הדרומית מבנה מגורים 6426/354 ברחוב סוקולוב, אשר עבר עיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38, וכן שטח ציבורי פתוח 6426/726.

בדופן המערבית מבנה מגורים 6426/718 ברחוב החרמון ושטח למבנה ציבור 6426/725 בתחומו שני גני ילדים.

בדופן הצפונית מבני מגורים, תעסוקה ומסחר ברחוב הראשי ויצמן 6426/602, 6426/416 ו-6426/325.

אזור זה מאופיין ברובו בבנייה רוויה, בת 4-10 קומות.

ב. המצב המאושר:

תכנית 405-0832915 התחדשות עירונית מתחם סוקולוב (י.פ. [10605](#), מיום ה- 20/06/2022) היא התכנית הראשית המאושרת בתחום החלקות ומגדירה את ייעודי הקרקע והשטחים. שטח התכנית הינו: 7.213 דונם.

- **מספר קומות:** במגרשי מגורים ד' ומגרשי מגורים, מסחר ותעסוקה - עד 10 קומות ובמגרש שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - עד 6 קומות.

• שטחי הבניה:

1. תכנית 405-0832915 מגדירה את שטחי הבניה:

ייעוד	עילי (מ"ר)		תת קרקעי (מ"ר)		סה"כ
	עיקרי	שירות	סה"כ	עיקרי	
מגורים	11,930	4,036	15,966	-	23,366
מסחר	670	225	895	-	2,545
תעסוקה	1,320	440	1,760	-	2,460
מוסדות ציבור	1,820	455	2,275	5,610	7,885

- מספר יח"ד: 134.

- **חניה:** חניה תת קרקעית במרתפי חניה, בתחום תאי השטח 101,201,401.

- **קווי בנייה על פי 405-0832915:**

תא שטח 101:

קדמי – מזרחי: 0.

צידי - צפוני: 0.

צידי - דרומי: גובל בשצ"פ תא שטח 601 – 8 מ'.

גובל בחלקה 726 – 0.

אחורי - מערבי: בין 5 מ' לבין 8.5 מ', בהתאם לתשריט.

תא שטח 401:

קדמי – מזרחי: 0.

צידי - צפוני: 0.

צידי – דרומי: 28 מ'.

תא שטח 201 :

קדמי – מזרחי : 0.

צידי - צפוני : בין 5.5 מ' לבין 6.8 מ', בהתאם לתשריט.

צידי – דרומי : 0.

אחורי – מערבי: 0.

א. המצב הקיים על פי היתר בנייה טרם אישור תכנית הראשית 405-0832915

תכנית 405-0832915 התחדשות עירונית מתחם סוקולוב (י.פ. [10605](#), מיום ה- 20/06/2022) בתוקף. בתחום החלקות הקיימות

357, 599-601 קיימים 4 מבני מגורים המוגדרים להריסה בתכנית זו :

א. חלקה 357 – שטח הבנייה על פי ההיתר הבניה המאושר (לא נמצא בארכיב) -1,400 מ"ר.

ב. חלקה 599 – שטח הבנייה על פי ההיתר הבניה המאושר (מס' היתר : 3583) - 810 מ"ר.

ג. חלקה 600 – שטח הבנייה על פי ההיתר הבניה המאושר (מס' היתר : 3583) - 810 מ"ר.

ד. חלקה 601 – שטח הבנייה על פי ההיתר הבניה המאושר (מס' היתר : 3583) - 810 מ"ר.

ב. תכניות ארציות ותכנית כוללנית:

תתל/101-ג - קו מטר M1N – מקטע צפוני – מערכת המטרו במטרופולין תל אביב - המתחם

ממוקם סמוך לתחנת מטר עתידית "כפר סבא ויצמן" M1N-13 המהווה אחת

מתוך 5 תחנות המתוכננות בתחום העיר.

תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב – המתחם

ממוקם בטבעת ראשונה של תחנת מטר עתידית "כפר סבא ויצמן" M1N-13,

מרחב עירוני מוטה מטר.

תכנית המתאר הכוללנית (מופקדת)-

התכנית נמצאת במתחם 1-א-לב העיר ("הארגז") המהווה את המע"ר, שבתחומו ניתן להגיע עד ל-11 קומות ברוטו.

ג. מצב מוצע בתכנית:

הריסה של 4 המבנים הקיימים בני 45 יח"ד סה"כ

הקמה של 4 מבני מגורים חדשים (A,B1,B2,C) בהיקף של 142 יח"ד מהן 20% יחידות דיור קטנות.

התכנית מכילה יעוד מגורים, ומגורים משולב מסחר ותעסוקה (C), שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, כולל שימושי

מסחר .

כל שטחי החניה לכל המבנים הם בחניון תת קרקעי אחד שחלקו נמצא גם מתחת לקרקע ביעוד שטחים פתוחים ומבנים

ומוסדות ציבור.

הפתרון לחניון תת קרקעי מתחת למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יהיה באמצעות חלוקה תלת ממדית.

ס"ה"כ	תת קרקעי (מ"ר)		עילי (מ"ר)			ייעוד
	שירות	עיקרי	ס"ה"כ	שירות	עיקרי	
23,366	7,400	-	15,966	4,036	11,930	מגורים
2,545	1,650	-	895	225	670	מסחר
2,460	700	-	1,760	440	1,320	תעסוקה
7,885	-	5,610	2,275	455	1,820	מוסדות ציבור
5,500	5,500	-	-	-	-	חניון

הוראות בינוי ואדריכלות:

- במגרשי מגורים ד' ומגרשי מגורים, מסחר ותעסוקה - עד 10 קומות ובמגרש שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - עד 6 קומות.

- מספר יח"ד: 142 (תוספת 8 יח"ד)

קווי בניין המוצעים:

תא שטח 1101:

קדמי - מזרחי: 0.

צידי - צפוני: 0.

צידי - דרומי: גובל בשצ"פ תא שטח 1601 - 6 מ'. (במקום 8 מ' בתב"ע מאושרת).

גובל בחלקה 726 - 0.

אחורי - מערבי: 4 מ'. (במקום בין 5-8 בתב"ע מאושרת).

תא שטח 1401:

קדמי - מזרחי: 0.

צידי - צפוני: 0.

צידי - דרומי: 28 מ'.

אחורי - מערבי: 0.

תא שטח 1201:

קדמי - מזרחי: 0.

צידי - צפוני: 0 (במקום בין 5.5 מ' לבין 6.8 מ').

צידי - דרומי: 0.

אחורי - מערבי: 0.

איחוד וחלוקה תלת מימדי

בתחום תא שטח 1401 איחוד וחלוקה תלת ממדי, כאשר מעל הקרקע משמש כיכר ציבורית ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ומתחת לקרקע חניון תת קרקעי משולב בשימוש ציבורי ופרטי.

הערות בדיקה:

1. יש לעדכן את שם התכנית – איחוד וחלוקה – מתחם סוקולוב 4-10.
2. בסעיף 1.6 – לשנות את יחס התכנית למשנה את התכנית הראשית 405-0832915 במקום מחליפה. יש להוסיף להגדרות התכנית סעיף 1.9 – הגדרה לתכנית ראשית
3. בפרק 2.2 עיקרי הוראות התכנית:
יש להוסיף סעיף ז' – הגדלת שטח שירות תת קרקעי, לפי סעיף 62 א (א) 15 בחוק התכנון והבניה.
4. בפרק 4.1.2 הוראות בינוי:
סעיף 3 - יש לבטל את תכנון דירות הגן בקומת הקרקע של בניין A על מנת לאפשר את קישוריות הרשת הירוקה בדופן המערבית של המתחם, לכיוון רחוב ויצמן מצפון, וחיבור דרך הגינות הקיימות לשדרת ששת הימים מדרום.
סעיף 6 – לא רלוונטי ליעוד מגורים ד' בפרק 4.1.2 אלא ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה בפרק 4.2.2.
סעיף 8 – חריגה מקווי הבניין בתשריט תיחשב סטייה ניכרת.
5. בפרק 4.2.1 שימושים:
יש להוסיף שימושים למתקנים לאנרגיה מתחדשת.
סעיף 5 - יש לתכנן הפרדה בין כניסת המגורים לבין כניסת התעסוקה עבור מניעת מטרדים לטובת רווחת התושבים.
סעיף 7 – נדרש להגדיר הבלטות מרפסות מעבר לקו בניין בהתאם לתכנית ראשית פרק 6.1 ס"ק 3; לכל הפחות 8 מטרים לפחות בין מרפסות ולכל הפחות 10 מטרים בין מבנים.
סעיף 9 – אין צורך לפרט תכולת שטחי שירות של המרתף, אינהרנטי לשימוש המגורים.
סעיף 11 – יש להוסיף פירוט בנספח הבינוי על מידות גבול למיקום סגירות עונתיות ביחס לכיכר העירונית.
6. בפרק 4.3.1 שימושים:
סעיף 6 - לא יתאפשר למקם חדרים טכניים בתחום שטחים פתוחים ושטחי ציבור.
7. בפרק 6.1 הוראות בינוי –
כניסות למבנים, סעיף 2 - יש לתכנן הפרדה בין כניסת המגורים לבין כניסת התעסוקה עבור מניעת מטרדים לטובת רווחת התושבים.
מרחקים בין מבנים ומרפסות, סעיף 2 – לא ברורה הגדרת נסיגת המפלסים שצוינה. יש לפרט באילו רכיבי בינוי מדובר ולאיוז מידת עומק מרפסות.
8. בפרק 6.2 תכנית בינוי
סעיף 3- יש לבטל את פירוט דירות הגן מרשימת מרכיבי הבינוי.
יש להוסיף הוראה כי הצללות במרחב הציבורי לא יהוו חלק מזכויות הבנייה
- נספחי התכנית:**
9. נספח הבינוי – נספח הבינוי יהיה נספח מפורט בהתאם לתכנית הבינוי הנדרשת בתכנית הראשית בסעיף 6.2, כך שלאחר אישור התכנית ניתן יהיה לצאת במיידית להיתרי בניה תנאי להפקדה יהיה אישור מהנדסת העיר לתכנית בינוי מפורטת
10. כל פרק 6 בתקנון יש לתקן בהתאם לתכנון של נספח הבינוי כפי שיאושר ל
11. יש לקבוע בטבלה 1.7 אלו הוראות מחייבות את נספח הבינוי לרבות מיקום סגירות חורף קווי בניין וכדומה.
12. סקר עצים –
א. תנאי להפקדה אישור פקיד היערות לסקר העצים.
ב. אין התנגדות עקרונית לכריתת עצים מס' 4,8,10,11,12,13, 25,26,26.1,27,27.1,28,29,30,31,32, 4,8,10,11,12,13 מס' 106,108,500,507,509, הנמצא במיקום שלא מאפשר שימורו עקב חפירת מרתף.
ג. התוכנית מציעה העתקת 8 עצי "פיקוס השדרות" (6,14,15,16,17,22,23,24).
1. ממליץ לבחון שימור עצים 22,23,24 וכן את עץ מס' 21 (המיועד לכריתה) ולשלבם בתוכנית.
2. עצים 6,14-15, הנם עצים לשימור. עצים 16-17 יש לבחון את בריאות העצים באופן פרטני ולבחון מול פקיד היערות סיכויי ההצלחה להעתקה. מיקום העתקת העצים ייקבע ע"י מח' גנים ונוף ומח' פיתוח סביבתי. נדרש

מס' דף: 10

להעתיק למיקום הקרוב ביותר. מרחק השינוע ישפיע על עוצמת הגיזום טרום העתקה. כהכנה להעתקה העצים יונמכו עד לגובה של 6-8 מטר כשנה לפני ההעתקה.

ד. באחריות אגרונום היזם ללוות את תהליך קליטת העצים במהלך השנה הראשונה לכל הפחות לאחר העתקתם למקום הקבוע ולכל הפחות שנה לפחות לאחר טופס אכלוס למתחם. כולל בדיקה חודשית/ דו חודשית ושליחת דוחות ביצוע אגרונומיים במהלך תקופה זו. נדרש לקחת ערבות פיצוי נופי על עצים להעתקה בשווי פיצוי מלא. ככל ונכשלת העתקתם תשולם ערבות פיצוי נופי עבור עצים אלו

ה. תוכננה כניסה לחניה בין עצים 1 ו-2697. יש לערוך בדיקה של יועץ התנועה ואגרונום היזם לוודא שלא תהייה פגיעה בשורשי העצים.

- ו. ככלל לא תותר חפירה במרחק הקטן מ-5 מטר מעצים המוגדרים לשימור.
- ז. כל חפירה, במרחק הקטן מ-5 מטר מעצים המיועדים לשימור, מחויבים בליווי אגרונום מטעם המבקש בשטח, תוך ביצוע הנחיותיו לשימור העצים. נדרש לבצע חפירת גישוש מקדימה במקומות בהן החפירה תהיה במרחק קטן מ-5 מטר מעצי הפיקוס המיועדים לשימור. העבודות יגובו בדו"ח ע"י האגרונום המלווה ובתום העבודות ישלחו למחלקת גנים ונוף כפ"ס.
- ח. המבקש נדרש להמציא מפרט שימור עצים כללי עם התייחסות פרטנית לעצי הפיקוס הנמצאים ממערב ומזרח (הבדלי גבהים). מפרט השימור יידרש באישור מח' גנים ונוף.
- ט. המבקש נדרש להמציא מפרט העתקת עצים שישלח לאישור מח' גנים ונוף.
- י. כל העצים מחוץ לגבולות המגרש מוגדרים לשימור ללא קשר לגודלם או מינם.
- יא. סכום הפיצוי הנופי ייקבע לאחר קביעת הסטטוס הסופי של העצים.

1. נספח פיתוח וסביבה –

א. דירות הגן אשר הוצגו בנספח הבינוי נמוכות מבחינת טופוגרפית מהשטח הגובל; מערך של קירות תמך מהפיתוח בצפון ומקירות תמך של מגרש ציבורי ממערב בהפרש גובה של 2.5 מ'. התכנון אינו תואם מדיניות להתחדשות עירונית ואינו מאפשרת את קישוריות הרשת הירוקה לכיוון צפון-דרום בדופן המערבית, אשר מייצרת חיבור משדרת ששת הימים עד רחוב ויצמן.

ב. יש להשלים חתכים אדריכליים עם גבהי תקרות החניון, מידת גובה נטו תואמי קונסטרוקציה.

ג. נדרש להוסיף בפיתוח נטיעות עצים במעבר הפנימי שבין המבנים, כולל פתרונות הצללה נוספים בפיתוח ממזרח לרחבת הכיבוי.

2. נספח ניהול מי נגר –

א. התכנית מציעה קו ניקוז חדש עירוני לאורך רחוב סוקולוב אשר נמצא מחוץ לקו הכחול. יש להסדיר נושא זה מול העירייה מבחינת תוואי, שלביות ביצוע ועלויות ביצוע.

ב. התכנית מציעה קו ניקוז חדש עירוני לאורך גבולה המערבי בתחום הקו הכחול אך ביעוד שאינו דרך- יש להסדיר זיקת הנאה לאורך התוואי לצורך תחזוקה, או במקרה ומדובר בשצ"פ לאורך כל התוואי יש להסדיר הנחיה בתקנון לתכנון דרך שירות לאורך הקו לצורכי תחזוקה.

ג. פתרון הניקוז:

1. התכנית מציעה 2 מאגרים – לא ברור איך נקבע נפח המאגרים? מהי ספיקת הכניסה לכל אחד ומה ספיקת היציאה- על פי זה יקבע הנפח.
2. האם נבדקה ישימות הביצוע של המאגרים לריקון גרביטציוני שלהם ביחס לקו הניקוז הקיים אליו מתחברים במורד רחוב סוקולוב?
3. עודפי הקידוחים מופנים לקו ניקוז בזווית חיבור שאינה הידראולית.
4. יש להוכיח עמידה ביעד נפח לפי תמ"א 1 תיקון 8 – לא מופיע בנספח.
- ד. על תכנית הנוף להיות תואמת לתכנון ההידרולוגי מבחינת פיתוח השטח, נטיעת עצים ביחס לקידוחי חלחול, אחוז שטחי גינון מעל מרתפי חניה וכו'.

מס' דף: 11

- ה. יש לשלב בהוראות התכנית הנחיה להגנה על מרתף החניה בסופה בהסתברות של 1%. התכנית כפי שהוצגה אינה מראה רמפה בכניסה לשני המרתפים. יש להראות זאת גם בתכנית.
- ו. יש לשלב הוראה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח ניקוז והידרולוגיה לאישור מחלקת הנדסה בעיריית כפ"ס. על הנספח להיות מתואם עם תכנון הפיתוח ותכנון האינסטלציה של המבנה.
3. טבלאות איזון והקצאה –
- א. למספרי המגרשים בטבלה התווספה הספרה 1 בתחילת כל מגרש תמורה. לא תואם את התכנית הראשית המאושרת -405-0832915.
- ב. תת חלקה 1, חלקה 357 בגוש 6426 בשטח רשום 20 מ"ר. אין הסבר מדוע ההתייחסות שווה ביחס לכל חלקות המשנה האחרות הואיל ובפועל מדובר במחסן ולא בדירת מגורים. על פי עדכון השמאי הממשלתי מחודש 03/22 יש לקבוע את החלק היחסי על פי שווי מ"ר אקו' ככל שיש שוני בין היחידות. הואיל וסעיף זה מצוי במחלוקת, בשלב זה מספיקה התייחסות של שמאי הבעלים.
- ג. לא קיימת התייחסות לרישום "תלת ממד".
4. נספח תלת ממד –
- על הנספח להכיל תכנית וחתכים ייעודים לתיאור הקרקע שמתחת למפלס הפיתוח (תאי שטח תלת ממדיים) אשר מפרטים באמצעות קורדינטות פינתיות את ערכי X,Y,Z1,Z2 באופן אבסולוטי. זאת יחד עם מספור תא השטח התלת ממדי באופן חד ערכי. תיקון המסמכים לאחר תיאום מול צוות מנהל התכנון לחלוקה תלת מימדית.
5. נספח תנועה - תנאי להפקדת התכנית הגשה ואישור נספח תנועה וחניה שיהווה חלק ממסמכי התכנית, במעמד רקע מחייב חלקית. נספח התנועה והחניה יציג את פתרון החניה המוצע באופן מפורט, כולל כניסות רכבים למגרש, נדרש להוסיף רדיוסים ותמרון, מידות המשכיות, מספור תאי החנייה, רמות שירות, חלוקה לשימושים וטבלת מאזן חנייה. לא הוצג תכנון של תאי חנייה מתחת למבנה הציבור ולמבנה A – יש לפרט בתכנון. כמו כן נספח התנועה יכלול תיאום מול אגף תשתיות לפיתוח המדרכה הגובלת לרבות התייחסות לחניות רחוב ונטיעות, כולל פרט תשתית לעצים מתואם עם המחלקה לפיתוח סביבתי.
6. תיקונים טכניים כפי שימסרו על ידי אגף התכנון.

המלצת המהנדסת :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. לבטל את דירות הגן בקומת הקרקע בדופן המערבית של מבנה A. לא תואם לנספח ההידרולוגי המורה על הקמת תוואי ניקוז חדש לאורך הדופן המערבית במיקום זה. יש להציג שטחים סחירים משותפים לרווחת הדיירים ובמקביל לאפשר המשכיות הרשת הירוקה לכיוון צפון-דרום במיקום זה בהתאם לעקרונות תכנית הראשית.
- ב. תיקון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות שמאי הוועדה, כולל תוספת רישום מגרשים תלת ממדי במסגרתן לאחר תיאום מול צוות מנהל התכנון לחלוקה תלת מימדית .
- ג. נספח בינוי יהיה מחייב בכפוף להוראות סעיף 6.2 בתכנית הראשית ויוכר כנספח עיצוב האדריכלי נדרש נספח בקנה מידה מפורט לפחות 1:100 של קומות הקרקע, המרתפים, הקומות הטיפוסיות והגגות כולל חתכים וחזיתות. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום מלא של נספח הבינוי כנספח עיצוב אדריכלי ברמת מפורט, מול צוות מקצועי מטעם מהנדסת העיר לרבות אגף תשתיות, התאגידים ופינוי פסולת.
- ד. לא תותר גמישות לניוד זכויות ושינוי גבהים וקווי בניין לאחר אישור תכנית זו. יודגש כי אין הקלות בעבור תכנית שאושרה לאחר 1.1.23 ויש להסיר הוראה זו מטבלה 5
- ה. תיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה של הצוות המקצועי לרבות תיקונים נוספים, טכניים ומשפטיים על פי הנחיות הצוות המקצועי.
- ו. הוראות התכנית יתוקנו וידוייקו בהתאם לתכנית הראשית, והוראות מנהל התכנון לתכנון חושב רישוי..
- ז. תנאי להפקדת התכנית אישור נספח תנועה וחניה שיכלול התייחסות למדרכה הגובלת ושביל האופניים, לרבות נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף התשתיות.

- ח. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית לצורכי רישום.
 תנאי לטופס אכלוס יהא רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.
 ט. תנאי להפקדת התכנית יהא חתימה על כתב התחייבות היזם טרום תבע ותנאי למתן תוקף יהיה חתימה על פיתוח מול עיריית כפר סבא
 י. תנאי להפקדת התכנית תהא חתימה על כתב שיפוי לוועדה המקומית.
 יא. חניון ציבורי בבעלות פרטית – החניות המיועדות לחניון ציבורי (שטחים עיקריים בתת הקרקע) יישארו בבעלות אחודה. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, חניות אלו יועמדו לרשות הציבור על פי הסדרים שיקבעו לעת היתר הבנייה על ידי הועדה המקומית ויעודכנו מעת לעת בוועדת התנועה העירונית.
 יב. תנאי להפקדת התכנית אישור פקיד היערות לתכנית
 יג. מבנה הציבור – יש להוסיף שטחים לפי סעיף 62א(א)(3) למבנה הציבור בעוד קומה נוספת עד ל 6 קומות ברוטו בהתאם לתכנית המתאר המופקדת, כמו כן יתווספו הוראות כי ניתן להשתמש בגג המבנה לשימושים ציבוריים לרבות הצללות קשיחות וגדרות ואלא לא יכללו במניין השטחים בטבלה 5
 יד. במסגרת הפקדת התכנית יעודכנו חוות הדעת לסמכות וחוות דעת מהנדס בהתאמה לשינויים המוצעים לרבות נושאי החלוקה התלת מימדית וייעוד החניון בתת הקרקע כמפורט בטבלה 5.

ה ח ל ט ו ת :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. לבטל את דירות הגן בקומת הקרקע בדופן המערבית של מבנה A. לא תואם לנספח ההידרולוגי המורה על הקמת תוואי ניקוז חדש לאורך הדופן המערבית במיקום זה. יש להציג שטחים סחירים משותפים לרווחת הדיירים ובמקביל לאפשר המשכיות הרשת הירוקה לכיוון צפון-דרום במיקום זה בהתאם לעקרונות תכנית הראשית.
 ב. תיקון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות שמאי הוועדה, כולל תוספת רישום מגרשים תלת ממדי במסגרתן לאחר תיאום מול צוות מנהל התכנון לחלוקה תלת מימדית .
 ג. נספח בינוי יהיה מחייב בכפוף להוראות סעיף 6.2 בתכנית הראשית ויוכר כנספח עיצוב האדריכלי נדרש נספח בקנה מידה מפורט לפחות 1:100 של קומות הקרקע, המרתפים, הקומות הטיפוסיות והגגות כולל חתכים וחזיתות. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום מלא של נספח הבינוי כנספח עיצוב אדריכלי ברמת מפורט, מול צוות מקצועי מטעם מהנדסת העיר לרבות אישור עיצוב החזיתות, אגף תשתיות, התאגידים ופינוי פסולת.
 ד. לא תותר גמישות לניוד זכויות ושינוי גבהים וקווי בניין לאחר אישור תכנית, ניוד הזכויות ככל שיהיה יבוצע כבר בעת הזו בטרם הפקדה ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לפני הפקדה.
 זו. יודגש כי אין הקלות בעבור תכנית שאושרה לאחר 1.1.23 ויש להסיר הוראה זו מטבלה 5
 ה. תיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה של הצוות המקצועי לרבות תיקונים נוספים, טכניים ומשפטיים על פי הנחיות הצוות המקצועי.
 ו. הוראות התכנית יתוקנו וידוייקו בהתאם לתכנית הראשית, והוראות מנהל התכנון לתכנון חושב רישוי...
 ז. תנאי להפקדת התכנית אישור נספח תנועה וחניה שיכלול התייחסות למדרכה הגובלת ושביל האופניים, לרבות נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף התשתיות.
 ח. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית לצורכי רישום.
 תנאי לטופס אכלוס יהא רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין והגשת תמ"ר (רישום לחלוקה תלת מימדית)
 ט. תנאי להפקדת התכנית יהא חתימה על כתב התחייבות היזם טרום תבע ותנאי למתן תוקף יהיה חתימה על פיתוח מול עיריית כפר סבא
 י. תנאי להפקדת התכנית תהא חתימה על כתב שיפוי לוועדה המקומית.
 יא. חניון ציבורי בבעלות פרטית – החניות המיועדות לחניון ציבורי (שטחים עיקריים בתת הקרקע) יישארו בבעלות אחודה. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, חניות אלו יועמדו לרשות הציבור על פי הסדרים שיקבעו לעת היתר הבנייה על ידי הועדה המקומית, לרבות הסכמות מוקדמות לענין עלות החניון לציבור, הוראות אלו יעודכנו מעת לעת בוועדת התנועה העירונית.

- יב. תנאי להפקדת התכנית חוות דעת פקיד היערות לתכנית
- יג. מבנה הציבור – יש להוסיף שטחים לפי סעיף 62א(א)(3) למבנה הציבור בעוד קומה נוספת עד ל 6 קומות ברוטו בהתאם לתכנית המתאר המופקדת, כמו כן יתווספו הוראות כי ניתן להשתמש בגג המבנה לשימושים ציבוריים לרבות הצללות קשיחות וגדרות ואלא לא יכללו במניין השטחים בטבלה 5
- יד. במסגרת הפקדת התכנית יעודכנו חוות הדעת לסמכות וחוות דעת מהנדס בהתאמה לשינויים המוצעים לרבות נושאי החלוקה התלת מימדית וייעוד החניון בתת הקרקע כמפורט בטבלה 5.
- טו. החניון התת קרקעי הציבורי יתוכנן כמרחב מוגן ציבורי מאושר על ידי פיקוד העורף, תנאי להיתר יהיה תיאום ואישור פיקוד העורף.
- טז. תנאי להפקדת התכנית, אישור רשות המים לנספח הידרולוגי והאמצעים לניהול מי נגר עילי וקידוחי ההחדרה.
- יז. יתווסף תנאי להליכי הרישוי אישור נספח תחזוקה ואישור על התקשרות עם חברת ניהול, הכולל התייחסות בין היתר לשטחים המשותפים, מתקנים טכנים שונים לרבות החניונים, קידוחי החדרה, מתקני הפסולת וכיוצ"ב.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: דני הרוש, פינחס כהנא, לירית שפיר שמש, יוסי סדבון