

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0563270

שינויי יעוד שצ"פ ומגורים רחוב הר מירון , כפר סבא כס/1/37/א/6

מרכז

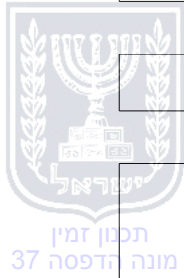
מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/04/2021

להפקיד את התכנית

ליו"ר

12/09/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית 405-0563270 מבקשת להסדיר את ייעודי הקרקע בתחומה מבחינה סטטוטורית, ולהתאימם למצב שנקבע בתכנית לצורכי רישום משנת 1998 (תצ"ר מס' 599/1998). התכנית כוללת את חלקה 496 שבייעוד מגורים ב' ושצ"פ מתכנית כס/37/1, ואת חלקות 588-589 שבייעוד מגורים ב' מאותה התכנית. תשריט איחוד וחלוקה של תוכנית כס/37/1 יצר הפרדה בין מגרש המגורים למגרש השצ"פ שבחלקה 496, והגדיר את מגרש המגורים כמגרש מס' 42/5 בשטח של 513 מ"ר ואת רצועת השצ"פ הצמודה כמגרש 200 בשטח של 55 מ"ר. תשריט לצרכי רישום אשר הוכן במטרה להסדיר את שטח הפארק (תצ"ר מס' 599/1998 תורה מס' 21 שאושרה לרישום בתאריך 19.1.2000), רשם את השטחים בשונה מתשריט האיחוד והחלוקה, ומגרש מס' 200 נרשם כחלקות סופיות מס' 588 ו-589 ביעוד שצ"פ, כאשר בפועל חלקות אלה נמצאות ארבעה מגרשים מערבה לחלקה 496. יצויין כי שטח מגרש המגורים על פי התשריט לצרכי רישום ועל פי תשריט האיחוד והחלוקה של תוכנית כס/37/1, נרשם בשטח 513 מ"ר. הרישום של רצועת השצ"פ בחלקות 588-589, יצר מצב של אי התאמה בין ייעודי הקרקע על פי תוכנית מאושרת כס/37/1 לבין רישום החלקות בטאבו: חלקה 496 נרשמה בטאבו כחלקת מגורים אולם יעוד הקרקע שלה הינם מגורים ב' ושצ"פ. חלקות 588-589 נרשמו בטאבו ביעוד שטח ציבורי פתוח אולם יעוד הקרקע שלה הוא מגורים ב' לפי התב"ע. בשל הפער שנוצר בין ייעודי הקרקע הסטטוטוריים מתוקף תכנית כס/37/1 לבין המצב הרישומי שנקבע בתצ"ר 599/1998, נולד הצורך להסדיר את המצב בתכנית מתאר מקומית, וזו מטרתה של תכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויי יעוד שצ"פ ומגורים רחוב הר מירון , כפר סבא כס/
6/37/1/א/6

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 405-0563270

0.608 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"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

192943

קואורדינאטה Y

676056

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	הר מירון	38	
כפר סבא	הר מירון	40	
כפר סבא	הר תבור	85	
כפר סבא	הר תבור	87	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6434	מוסדר	חלק	496, 588-589	

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/1/37/א	42/5, 200

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ג. הוראות תכנית כס/1/1/ג תחולנה על תכנית זו.	2199		26/02/1976
כס/1/1/ד	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/1/ד	2547		28/06/1979
כס/1/1/מ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/מ. הוראות תכנית כס/1/1/מ תחולנה על תכנית זו.	3755	2362	29/03/1990
כס/1/1/מ/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/מ/ג. הוראות תכנית כס/1/1/מ/ג תחולנה על תכנית זו.	4993	2948	12/06/2001
כס/1/1/שצ/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/שצ/1. הוראות תכנית כס/1/1/שצ/1 תחולנה על תכנית זו.	5009	3526	09/08/2001
כס/1/37/א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס/1/37/א.	4557	5151	13/08/1997
כס/מק/1/1/ג/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/ג/ג. הוראות תכנית כס/מק/1/1/ג/ג תחולנה על תכנית זו.	4451		24/10/1996

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				רויטל כלו אגוזי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רויטל כלו אגוזי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/09/2017	רויטל כלו אגוזי	10: 42 16/12/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649166	09-7646421	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649166	09-7646421	

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	רויטל כלו אגוזי	118441		הוד השרון	החרמון	10	09-7463651		revital@egoza.co.il
	מודד	חוסאם מסרואה	894		טייבה	אלקינה- שכונה מזרחית		052-2650723		mhmed@bezqint.ne
	שמאי	שגיא שער	993		כפר סבא	קרן אברהם	36	09-7680830		shaar-s@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

הסדרה סטטוטורית של מגרשים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מגרש 200 שייעודו שצ"פ לפי תכנית כס/37/1/א' למגורים יחד עם מגרש 42/5 , המהווים חלקה 496 בשלמות.

2. שינוי יעוד חלקות 588, 589 ממגורים לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3
שטח ציבורי פתוח	2, 1

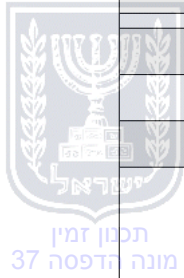
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	563	92.55
שטח ציבורי פתוח	45.31	7.45
סה"כ	608.31	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	512.98	84.35
שטח ציבורי פתוח	95.2	15.65
סה"כ	608.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות העמדת המבנה תהא בהתאם לנספח הבינוי.
ב	מרתפים שטח המרתף על פי תכנית כס/1/1/מ.ג.
ג	גגות הגגות ייבנו מרעפים בשיפועים של 40-50% עם גמלוניים. במסגרת גג הרעפים ישולב פתרון סולרי באופן אינטגרלי.
ד	חניה חניה בשטח מגרש המגורים, ע"פ תקן החניה לעת הוצאת היתר הבניה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטחי גינון ומשחקים, שבילי הולכי רגל ומשחקים, מעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתחום השטח הציבורי הפתוח לא תותר בניה ו/או סגירות / גידור והצבת סוככים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					צידי- ימני	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת			
מגורים ב'	513	359 (1)	51 (2)		(3)	2	8.5 (4)	2 (5)	3 (6)	4 (7)	4 (8)

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:

ניתן לבנות עלית גג במסגרת הגובה המרבי ובמסגרת אחוזי הבנייה כמפורט לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח העיקרי כולל 10% משטח המגרש לעליית גג לשתי יח"ד..
- (2) שטחי שרות יהיו ע"פ תכניות מאושרות.
- (3) יותר מרתף בקונטור קומת קרקע ע"פ תכנית כס/1/1/מ.ג.
- (4) ממפלס הכניסה ועד למעלה גג הרעפים..
- (5) לא כולל עליית גג.
- (6) קו בנין צידי מערבי- ככל שלא יבנה קיר משותף, הרי שהבניה תהיה במרחק של 3 מ'.
- (7) קו בנין דרומי.
- (8) לרחובות הר מירון והתבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו'.
6.2	חניה	מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ובתחום המגרש.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	מים- תנאי למתן היתר בניה- אישור מפעל המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תברואה - 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.
6.4	ניהול מי נגר	א. יש להבטיח קליטת מי גשם מכלל המגרש, לרבות הגגות, מרפסות ומשטחים מרוצפים יוחדרו לקרקע בתחום המגרש ובאמצעות בורות חילחול ותימנע זרימת נגר לשטח הציבורי. לפחות 20% משטח המגרש יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (גזם, חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'). שיפועי המגרש יובילו לשטח זה. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ של 1: 500 או בקנ"מ אחר שיקבע ע"י מוסד התכנון. בתכנית הבינוי יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או מגרשים. תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה המקומית ובוועדה המרחבי, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.
6.5	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.6	פיתוח תשתית	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.6 פיתוח תשתית	
ד. תשתית ציבורית כגון: מים, ביוב, ניקוז, ביוב, ריכוז והרחקת אשפה, חשמל, תקשורת וכבלים וכדומה תהיינה תת קרקעיות ובהנחיית מהנדס העיר וכל גורם רלוונטי מקצועי אחר. יש להימנע מפגיעה בכל תשתית עירונית ואחרת הקיימות בתחום המגרש.	
6.7 תנאים למתן היתרי בניה	
הצגת חו"ד מהנדס בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן ישראלי תקף. גביית הוצאות הכנת התכנית.	
6.8 הוצאות הכנת תוכנית	
בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.	
6.9 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.	
6.10 הוראות בזמן בניה	
כל עבודות העפר תבוצענה בתחום האתר. תכנית פיתוח תכלול פתרון פינוי פסולת בנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר כחוק.	

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
מידי	

תכנון זמין
מונה הדפסה 37