

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0825877

כס/מק/1/1/ד - רח' חורגין 1, רח' השחר 33

מרכז

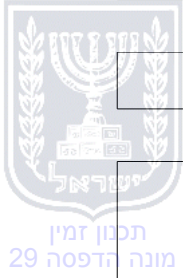
מחוז

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

הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים במגרש פינתי ברחוב חורגין פינת רחוב השחר, וכן תכנית להפקעת דרך ברחוב השחר. התכנית חלה על חלקות 155 ו-157 בגוש 6431. חלקה 155 הינה חלקה בייעוד ומגורים ב' מתכנית כס/1/1, וחלקה 157 הינה חלקה בייעוד דרך, כאשר רצועת שביל בתוכה נותרה בייעוד מגורים. שטח חלקה 157 הופקע במקור מחלקות המגורים בתכנית כס/12, שהינה תכנית מנדטורית משנת 1947. לאחר מכן תכנית לצורכי רישום מאותה השנה הסדירה ורשמה את כל חלקות המגורים והדרך מתכנית כס/12 במספרי חלקות חדשים; חלקה 155 נרשמה כחלקת מגורים בשטח של 742 מ"ר וחלקה 157 נרשמה כחלקת דרך בשטח של 3,371 מ"ר. כמו כן, תצ"ר זה יצר רצועת דרך מדרום למגרש המגורים שבחלקה 155, ושרטט אותה כחלק מחלקה 157, עם זאת רצועה זו נותרה בייעוד מגורים, שכן היא לא הוגדרה כדרך בתכנית כס/12 או מאוחר יותר בכס/1/1. כך למעשה נוצר מצב שרצועת הדרך רשומה כחלק מחלקת הדרך (חלקה 157) והינה על שם עיריית כפר סבא, אך ייעודה נותר כל השנים מגורים. רצועת דרך זו נועדה במקור לייצר גישה למגרש פנימי שבתחום חלקה 148, עם זאת צורך זה התייתר משום שברבות השנים הוכשרה זכות מעבר למגרש מרחוב חורגין מתוקף תכנית כס/מק/437. כיום לא נעשה שימוש בפועל בדרך זו, וההפקעה שנעשתה בגינה מקטינה את מגרש המגורים בצורה משמעותית ומונעת את האפשרות לניצול זכויות הבנייה המותרות, במסגרת קווי הבניין הקיימים. התכנית מבקשת להגדיל את חלקה 155 לצורך מימוש זכויות הבנייה בה, על ידי צירוף לשטחה את רצועת הדרך שבחלקה 157, וכן להפקיע דרך ברחוב השחר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

כס/מק/1/1/ד - רח' חורגין 1, רח' השחר 33

מספר התכנית 405-0825877

1.2 שטח התכנית 0.828 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) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
קואורדינאטה X	191665
קואורדינאטה Y	676485

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	השחר	33	
כפר סבא	חורגין	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6431	מוסדר	חלק	155	157

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 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס / 1 / 1. הוראות תכנית כס / 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	2373			10/10/1977
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	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית כס / 1 / 1 מ	3755	2362		29/03/1990
כס / מק / 1 / 1 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס / מק / 1 / 1 ג. הוראות תכנית כס / מק / 1 / 1 ג תחולנה על תכנית זו.	4451			24/10/1996
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



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				אביבית פריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אביבית פריאל		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	07/06/2022	אהרון ברגר	11: 47 08/06/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/06/2022	אביבית פריאל	11: 47 08/06/2022		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		11	07/06/2022	גל צוריה	12: 58 15/06/2022		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		10	11/06/2020	אהרון ברגר	12: 44 11/01/2021	סקר עצים בוגרים	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649111		
	פרטי	מרקו אור ביטון			כפר סבא	חורגין	1	052-4705807		marcob@ha rel-ins.co.il
	פרטי	רינה ביטון			כפר סבא	חורגין	1	052-4705807		marcob@ha rel-ins.co.il
	פרטי	אליעזר יפת			כפר סבא	חורגין	3	000-0000000	000-0000000	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	אביבית פריאל	24311		כפר סבא	אז"ר	4	050-8717109	09-7464142	avivit1310@g mail.com
אגרונום	אגרונום	אהרון ברגר			גליל ים	(1)		054-4550882		aharon.berger @gmail.com
שמאי	שמאי	גל צוריה	792		נתניה	שד ויצמן	65			zruya.office @gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ גליל ים - 4690500.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים צמודי קרקע, בעלי קומת קרקע, קומה א' ועלית גג. התוכנית אינה משנה את ייעוד הקרקע שבתכנית המאושרת, אלא מתאימה אותו לנוהל מבא"ת.

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**

איחוד וחלוקה בגוש 6431, חלקה 155 ומקטע מחלקה 157, שמדרום לחלקה 155, הרחבת הדרך ברחוב השחר על פי המצב הקיים בפועל, שינוי קוי בנין והתאמת ייעוד המגורים לנוהל מבא"ת, כך שאזור מגורים ב' ירשם כאזור מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית
2. הרחבת הדרך ברחוב השחר לפי סעיף 62(א) (א) 2
3. קביעת קווי בניין בחלקה.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	2, 1	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מאושרת	3	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מוצעת	5, 4	בלוק עץ/עצים לשימור
		בלוק עץ/עצים לשימור
		להריסה
		להריסה
		להריסה
		מבנה להריסה 2
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים להעתקה
3	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
2	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
3	דרך מאושרת	להריסה
4	דרך מוצעת	להריסה
2, 1	מגורים א'	להריסה
1	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	121	14.65
מגורים ב'	705	85.35
סה"כ	826	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	121.77	14.69
דרך מוצעת	27.28	3.29
מגורים א'	679.63	82.01
סה"כ	828.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות למגורים: - ניתן יהיה להקים 2 יח"ד לכל היותר. שטח קרקע מינימלי לצורך הקמת יח"ד יהיה 300 מ"ר. - בקומת הקרקע ניתן לבנות לכל היותר בתכסית של 35%. - תותר הקמת חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר לכל היותר לכל יח"ד. - תותר הקמת יחידת מגורים חד, דו או רב מפלסיות, צמודות קרקע, עם גגות משופעים מרעפים. - הגובה הכללי של הבניין לא יעלה על 8.5 מ' בין מפלס הכניסה ושיא גג הרעפים. - תותר בנייה בחלל הגג בהתאם לתכנית גגות עירונית על שינוייה ובהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת אישור התכנית. - קווי הבניין כפי המפורטים בטבלה 5 ובתשריט מצב מוצע. - שטחי השירות יהיו בתחום קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. - מפלס החצר הצמודה לרחוב יהיה במפלס הרחוב. - המחסנים יהוו חלק אינטגרלי מהבניין, בקווי הבנין. שטח המחסן נכלל באחוזי הבנייה על פי תכנית כס/1/1 על תיקוניה ובהתאם לטבלה 5 לתכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם למשמעותה בחוק התכנון והבנייה לרבות רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות, נטיעות, מתקני רחוב ותשתיות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. תותר הקמת תשתיות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	בהתאם למשמעותה בחוק התכנון והבנייה לרבות רוכבי אופניים והולכי רגל, חניות, נטיעות, מתקני רחוב ותשתיות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. תותר הקמת תשתיות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי
מגורים א'	מגורים	2, 1	679.7	300	475.79	54 (1)			529.79		35	2	8.5	2	4 (3)

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 בניה במרתף בהתאם לתכניות מאושרות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ"ר ממ"ד + 15 מ"ר חניה מקורה. - סה"כ 27 מ"ר לכל יח"ד.

(2) חזית לרח' השחר ולרח' חורגין.

(3) קווי בניין לדרום ומערב..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר
2. אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין

6.3**ניהול מי נגר**

בהתאם להוראות תמ"א 1, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה של 1:500 או בקנה מידה אחר שיקבע על ידי מוסד התכנון. בתכנית הבינוי יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או מגרשים. תכנית הבינוי תאושר על ידי הוועדה המקומית, לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן)

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע

מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ כפי שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או לעקירה, קבלת רשיון לפי פקודת היערות

ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים ב תא שטח.

ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.5**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.