

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-1296052

משולש כפר סבא - איחוד וחלוקה למגרשים 2001, 2007, 2008



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005355826/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר כס/10/21/א קבעה הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בתחומה ואשר לפיהם היה ניתן לרשום בלשכת רישום המקרקעין את החלוקה החדשה.
רישום הפרצלציה של כביש 531 הסמוך למתחם גרמה לשינוי בחלקות הנכנסות של טבלת ההקצאות המופיעה בתכנית כס/10/21/א ולכן לא ניתן לרשום את הפרצלציה לפי תכנית כס/10/21/א.
תכנית זו נועדה לצורך רישום הפרצלציה של מגרשים 2001, 2007, 2008 מתכנית כס/11/21/א באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בתכניות התקפות עבור מגרשים אילו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משולש כפר סבא - איחוד וחלוקה למגרשים 2001, 2007, 2008

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

2008

405-1296052

מספר התכנית

21.620 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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	189987
קואורדינאטה Y	675600

1.5.2 תיאור מקום

מרכז מסחרי שרונה ומבנה בית המשפט בשטח המתוחם ע"י דרך השרון ממזרח, רח' הצומת מצפון, רח' הטחנה ממערב וכביש 531 מדרום

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
	10	הצומת	כפר סבא
	14	הצומת	כפר סבא
	12	הצומת	כפר סבא

שכונה אזור תעסוקה צומת רעננה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6427	מוסדר	חלק	56-58, 714, 716, 730, 732, 740, 748	

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
2001, 2007, 2008	כס/ 21 /11 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
09/01/1997			4475	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1/ 1/ מ/ ב. הוראות תכנית כס/ מק/ 1/ 1/ מ/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>כס/ מק/ 1/ 1/ מ/ ב</u>
01/06/1998		3808	4648	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1/ 1/ 1/ גל. הוראות תכנית כס/ 1/ 1/ 1/ גל תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>כס/ 1/ 1/ גל</u>
14/02/2002		1464	5054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1/ 1/ 1/ גל/ א. הוראות תכנית כס/ 1/ 1/ גל/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>כס/ 1/ 1/ גל/ א</u>
29/03/1990		2362	3755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1/ 1/ 1/ מ. הוראות תכנית כס/ 1/ 1/ 1/ מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>כס/ 1/ 1/ מ</u>
12/06/2001		2948	4993	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1/ 1/ 1/ מ/ ג. הוראות תכנית כס/ 1/ 1/ מ/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>כס/ 1/ 1/ מ/ ג</u>
14/06/2012		4680	6431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1/ 1/ 1/ סגח. הוראות תכנית כס/ 1/ 1/ סגח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>כס/ 1/ 1/ סגח</u>
07/09/1990		3811	3797	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לעניין טבלת ההקצאה והדיוקים האנליטיים וכל יתר הוראות תכנית כס/ 21/ 10/ א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>כס/ 21/ 10/ א</u>
30/11/2014		1280	6926	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לעניין טבלת ההקצאה והדיוקים האנליטיים וכל יתר הוראות תכנית כס/ 21/ 11/ א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>כס/ 21/ 11/ א</u>

1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ברני גטניו		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		ברני גטניו		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלת הקצאה		1	05/06/2024	ברני גטניו	12: 24 18/06/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 500	1	05/06/2024	ברני גטניו	13: 55 05/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	(1)		ישראלנור השקעות בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-7555222	03-7529911	YARON@g averlaw.co m
	פרטי	(2)		מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070128	050-8960548	yoavl@miv negroup.co. il
	פרטי	(3)		מגדל מניבים בע"מ	קיסריה	האשל	3	073-2506090	073-2506190	ofer@meni vim- reit.co.il
	פרטי	(4)		שהב יוסף 531 בע"מ	גבעת שמואל	הערבה	1	03-6335380	03-6335380	avi05072335 49@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: מורשה חתימה: עו"ד ירון גבר ת.ז. 05319778.
- (2) הערה: מורשה חתימה: יואב לניר ת.ז. 057078347.
- (3) הערה: מורשי חתימה:
עופר אברם ת.ז. 24895229, אילן ניסן כהן ת.ז. 69970473.
- (4) הערה: מורשה חתימה: אברהם שהב ת.ז. 057089609.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברני גטניו		גטניו ושות'	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות'	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62א(א)1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3005A, 3005B, 4001, 4005, 3001, 2008, 2007, 2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3005A, 2008, 2007, 2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3005A, 3001, 2008, 2007, 2001 3005B, 4001, 4005

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,515	16.26
מסחר ומשרדים	13,420	62.07
שטח ציבורי פתוח	1,351	6.25
תעסוקה	3,334	15.42
סה"כ	21,620	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21,492.7	100
סה"כ	21,492.7	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



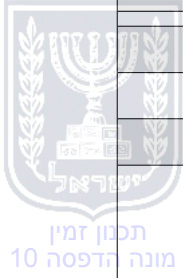
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	השימושים ביעוד זה הינם עפ"י התכניות המאושרות החלות בתחום התכנית.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות כלליות</p> <p>סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי</p> <p>בתחום זה יחולו הוראות תתל/101/ג</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרשוי והביצוע****6.1.1 תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים והחופפים לתוואי המטרו יהיה אישור ותיאום עם הגורם המוסמך ביחס למטרו המתוכנן.
2. הקמת עוגנים לתחום המטרו תותר בכפוף לאישור תוכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות ע"י יזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע, יודאון זמין מונה הדפסה 10
- היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלפטים.
- כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.
3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא בתיאום ואישור עם הגורם המוסמך.
4. יש לתאם עם הגורם המוסמך כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.

6.2 מקרקעין**6.2.1 איחוד וחלוקה****סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה**

1. בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט יבוצע במסגרת תכנית זו איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
2. החלוקה החדשה תרשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה ובהתאם ללוח ההקצאה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

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