

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0724385

דרך אביב פינת חבצלת, כפר שמריהו

תל-אביב

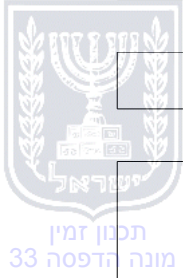
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

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

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים אשר מסדירה :

- א. הרחבת דרך קיימת והרחבת שצ"פ קיים.
- ב. שינוי קווי בניין עפ"י תשריט מצב מוצע, תוך שמירה על רציפות בינוי לאורך הרחובות.
- ג. תכנית זו לא משנה את הזכויות הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

דרך אביב פינת חבצלת, כפר שמריהו

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

504-0724385

מספר התכנית

5.195 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 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 הרצליה

182862 קואורדינאטה X

677187 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב דרך אביב, פינת רחוב חבצלת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר שמריהו - חלק מתחום הרשות: כפר שמריהו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	חבצלת	כפר שמריהו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6671	מוסדר	חלק	101, 149	

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 33



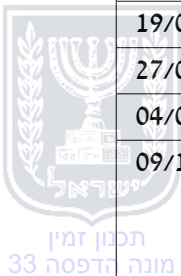
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
29/02/2004	2050	5276	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1635/ א. הוראות תכנית הר/ 1635 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1635 א
14/10/2001		5022	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 1635 ב. הוראות תכנית הר/ מק/ 1635 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ מק/ 1635 ב
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2151. הוראות תכנית הר/ מק/ 2151 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ מק/ 2151
04/11/2013	1046	6686	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2232. הוראות תכנית הר/ 2232 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 2232
14/12/1999	1738	4832	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1993. הוראות תכנית הר/ 1993 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1993
19/09/2007	15	5719		החלפה	הר/ 2134
27/02/1992	2316	3978		החלפה	הר/ 1753
04/07/1968		1461	לעניין השימושים בלבד	כפיפות	הר/ 410 א
09/11/1995	352	4346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1914 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 1914



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ולנטינה ספקטור-סיני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ולנטינה ספקטור-סיני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה	15: 16 04/07/2021	ולנטינה ספקטור-סיני	24/09/2019	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	09: 42 04/07/2021	ולנטינה ספקטור-סיני	04/07/2021	1	1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית כפר שמריהו	כפר שמריהו	קרן היסוד	13	073-2776617		mehandes3 @kfar.org.il
	פרטי	גליל ראובני			כפר שמריהו	החבצלת	1	03-5701181		
	פרטי	רחל ראובני-יעקובוף			כפר שמריהו	החבצלת	1	03-5701181		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית כפר שמריהו	כפר שמריהו	קרן היסוד	13	073-2776617		mehandes3@kfar.or g.il
פרטי	גליל ראובני			כפר שמריהו	החבצלת	1	03-5701181		
פרטי	רחל ראובני-יעקובוף			כפר שמריהו	החבצלת	1	03-5701181		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				המועצה המקומית כפר שמריהו	כפר שמריהו	קרן היסוד	13	073-2776617		mehandes3@kfar.org.il
בעלים		גליל ראובני			כפר שמריהו	החבצלת	1	03-5701181		
בעלים		רחל ראובני-יעקובוף			כפר שמריהו	החבצלת	1	03-5701181		

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	ולנטינה ספקטור-סיני	10627158	ספקטור-סיני אדריכלים	ראשון לציון	הקישון	15			tisparc@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
יעוד "מגורים בישוב כפרי"	אזור חקלאי ב' כפי שהוגדר בתב"ע המאושרת הר/410/א, ללא שינוי בשימושים המותרים וללא שינוי בזכויות לצורך התאמה לנוהל מבא"ת, ללא שינוי יעוד

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**

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים שמסדירה הרחבת דרך קיימת והרחבת שצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הרחבת דרך, עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 2.

ב. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.

ג. שינוי קו בניין לכיוון רחוב דרך אביב ורחוב חבצלת בהתאם לקווי הבניין בתשריט המוצע, עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

ד. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בתוקף לצורכי ציבור, עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 3.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
שטח ציבורי פתוח	300
דרך מאושרת	202
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים בישוב כפרי	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי "ב"	5,127	98.69
דרך מוצעת	68	1.31
סה"כ	5,195	100

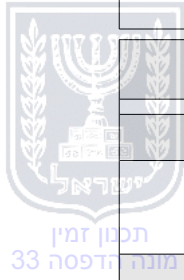
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11.72	0.23
דרך מוצעת	94.77	1.82
מגורים בישוב כפרי	5,081.37	97.68
שטח ציבורי פתוח	14.17	0.27
סה"כ	5,202.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. חקלאות, גננות, חממות ומשתלות.</p> <p>ב. לולים, רפתות, אורוות ושאר בניינים הכרוכים בשימוש חקלאי של הקרקע.</p> <p>ג. בית מגורים.</p> <p>ד. נספחים.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין בתחום מגבלות בניה מדרך מס' 2 תיאסר כל בניה
ב	זכויות בניה מאושרות 1. נספחים: א. מקומם של נספחים ייקבעו על ידי הוועדה המקומית, ואפשר לקבעם על גבולות מגרשים. ב. לא נכלל הנספח בגוף הבניין הראשי, יהיה המרחק החופשי בין הבניין והנספח שלושה מטרים לפחות, בתנאי שדין מרפסת כדין בניין לצורך פסקה זו. ג. גובהו המקסימלי של נספח לא יעלה על 2.40 מטרים, כולל עובי התקרה. ד. שטח הבניה המקסימלי של הנספחים לא יעלה על 50 מ"ר לנספח. ה. נספח שהוקם על גבול מגרש שכן לא יקבעו בו כל פתחים, לא יעשו שפועים בגגו ולא יותקנו בו מרזבים, צנורות למים נקיים או דלוחים לצד מגרש השכן. ו. מוסך למכונית פרטית מותר לבנות בכל מגרש נוסף על נספח. מקומו, גודלו ושטחו ייקבעו על ידי הוועדה המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. ככרות, גנים לרכבים, נטיעות וכד'.</p> <p>ב. מתקני גן ציבורי, קיוסקים ובתי שמוש ציבוריים.</p> <p>ג. מגרשי משחקים וספורט.</p> <p>ד. מתקני ספורט ונופש.</p> <p>ה. מתקני תיעול, ניקוז וביוב.</p> <p>ו. בריכת שחיה-בהסכמת הוועדה המחוזית.</p> <p>ז. בריכה להספקת מי שתיה או השקיה.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בנין בשצ"פ לאורך דרך מס' 2, תיאסר כל בניה בתחום מגבלות דרך מס' 2 בלבד.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות

4.3	דרך מאושרת
א	זרכים לא תותר גישת כלי רכב מדרך אביב לדרך מס' 2
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל
4.4.2	הוראות
א	זרכים לא תותר גישת כלי רכב מדרך אביב לדרך מס' 2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (4)	אחורי (6)	צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	3		שרות (3)	213 (2)	600 (1)	5000	100	מגורים בישוב כפרי

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:

- העמדת מבנים-בבניית שלוש יח"ד תהיה יח"ד השלישית הנוספת נפרדת משתי יח"ד המותרות, במרחקים המותרים המפורטים לעיל: מרווח צידי בין יח"ד-0 מטר או 8 מטר, ומרווח אחורי מינימלי בין יח"ד נפרדות- 12 מטר.
- תותר הקמת גזוזטראות בהקפים הקבועים בתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. 300 מ"ר ל-2 יח"ד+300 מ"ר ליח"ד שלישית. ב. לשטחי הבניה העיקריים המפורטים בטבלה רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת של עד 6% משטח החלקה לסך זכויות הבניה בגין שיפור תכנון. אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. ג. בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה תותר בנייה בחלל הגג. השטח במירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים..
- (2) מבנה עזר : 25 מ"ר לכל יח"ד מותרת, חניה: 39 מ"ר לשתי חניות מקורות לכל יח"ד מותרת, ממ"ד: 7 מ"ר לכל יח"ד מותרת.
- (3) עד 100% היטל הבניין.
- (4) בהתאם לתשריט מצב מוצע.
- (5) 30 מטר לכיוון דרך ת"א.
- (6) 4 מטר לכיוון חלקה 100.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
6.2 הפקות ו/או רישום	השטח המיועד בתכנית זו לצרכי ציבור, יופקע ו/או ירשם על שם הרשות המקומית, בכפוף לכל דין.
6.3 איחוד וחלוקה	הוראות לאיחוד וחלוקה: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגיש התכנית תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים(מדידות ומיפוי) תשע"ו-2016
6.4 סטיה ניכרת	תוספת יחידות מעבר לאמור לעיל- תהווה סטיה ניכרת.
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה בהתאם לתקנות המודדים התשנ"ח 1998. 2. תשתיות- לא יינתנו היתרי בניה לפני ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח לשם איכלוסו או לפני הבטחת ביצוען לרבות: ביוב, ניקוז, תיעול, תאורה, כבישים, מדרכות, גינון, חשמל צנרת ועבודות תשתית אחרות. 3. מתקני תשתיות- אנטנות, קולטי שמש, דודים וכיו"ב יוסתרו במסגרת פתרון תכנוני הולם. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. 4. חשמל וטלפון- הקווים והחיבורים לבניין יהיו תת-קרקעיים. 5. צנרת- כל הצנרת תהיה סמויה. 6. תנאי למתן היתרי בניה ליח"ד עפ"י תכנית זו יהיה חיבור למערכת הביוב. 7. תכנית בינוי: <p>א. תנאי למתן היתר בניה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:250 על כל שטח המגרש לבניה חדשה במגרש.</p> <p>ב. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על רקע מדידה טופוגרפית מעודכנת של החלקה ויוצגו בה כל יחידות הדיור המותרות וכן פתרון תכנוני כולל לכל החלקה לרבות: העמדת הבניינים, חתכים טיפוסיים, פתרונות החניה.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לדרוש התייחסות לנושאי ניקוז וביוב, עיצוב אדריכלי אחיד, הוראות לחומרי גמר וגגות, גדרות ופיתוח השטח, חלוקה למגרשים וכיוצ"ב במסגרת אישור תכנית זו.</p> <p>ג. תכנית הבינוי תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p>
6.6 היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



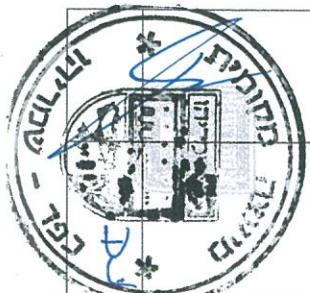
תכנון זמין
מונה הדפסה 33

תכנית מס': 504-0724385 24/09/2019 12:45:33 נספח טבלאות הקצאה טבלת הקצאה



תכנית מספר: 504-0724385
 שם התכנית: דרך אביב פינת חבצלת, כפר שמריהו
 עורך הנוספת: ספקטור-סיני אבירלילי
 תאריך: 09.2019.2019
 תחמת עורך הנוספת: אדריכלים
 034373837

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני התקרקעו						
תאריך חתימת הבעלים	תחמת הבעלים	שטח המוקצה	שטח תא שטח שטח המקצה (%)	שטח תא שטח המקצה (מ"ר)	מספר תא שטח המקצה	ייעוד התקנה עפ"י הל"4/10	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שטח שטח המקצה	שטח תא שטח המקצה	שטח המקצה	שטח המקצה	חלקה	גוש	מס' סה"כ
01/10/19	מגורים ביישוב כפר/אזור חקלאי ב'	50	50	5,074	100	אזור חקלאי ב'	50%	308911304	5,127	5,127	101	6671	1	
01/10/19	מגורים ביישוב כפר/אזור חקלאי ב'	50	50	5,195	202	אזור חקלאי ב'	50%	308911353	5,127	5,127	101	6671	1	
	דרך מאושרת	100	100	12	202	דרך מאושרת	100%	0	68	68	149		2	
	דרך מאושרת	100	100	95	200	דרך מאושרת	100%		68	68	149		2	
	ש"פ	100	100	14	300				68	68	149		2	
	ש"פ	100	100	5,195					5,195	5,195				



* מכאן ופיו
 כח נא 6 ריוון
 כח נא 15 ריוון

