

04-03-2008

נתקבל

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' כס/ מק/413 / ג

מבנה מגורים.

מרכז

מחוז

כפר-סבא

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מפורטת.

ללא איחוד וחלוקה

תכנית בסמכות הועדה המקומית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים בחלק מתחום התכנית.

סוג התוכנית

ועדה מקומית כפר-סבא

אישור תכנית מס' 641/311-ג
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיבה מס' 641 ביום 09.10.07

יועץ הועדה

דברי הסבר לתוכנית

שינוי בקו בנין מזרחי מבוקש 6.0 מ' במקום 9.0 מ'.
תוספת שטחי בניה 6% הקלה משטח המגרש .

מחוז מרכז

תוכנית מס' כס/מק/413/ג**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית	מבנה מגורים רחוב אזר 42 כפר-סבא.
1.2	שטח התוכנית	1.087 דונם
1.3	מהדורות	שלב
		• מתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	18.02.08
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		• תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	• ועדה מקומית
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר-סבא**

קואורדינטה X 191,730
קואורדינטה Y 676,690

1.5.2 תיאור מקום רחוב אזור 42 כפר-סבא**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר-סבא בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית יישוב שכונה

רחוב מספר בית
אזור 42

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6431	• מוסדר	• חלק מהגוש	339	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6431	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1/ג	: • שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית כס/413 ממשיכות לחול	4993	12.06.2001
כס/מק/1/1/גג/ג			4451	24.10.1996
כס/1/1/מ			3755	30.03.1990
כס/413			2855	07.10.1982
כס/1/1/ד			2547	28.06.1979
כס/1/1/ג			2199	26.02.1976
כס/1/1			1636	18.06.1970

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע/עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
6431/339		09-7455474	054-4302677	09-7417140	אז"ר 42	כפר-סבא		050467703 051560340	נצר יצחק נצר אורית		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		054-4302677	09-7417140	אז"ר 42	כפר-סבא		050467703 051560340	נצר יצחק נצר אורית		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		054-4302677	09-7417140	אז"ר 42	כפר-סבא	050467703 051560340	נצר יצחק נצר אורית		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	09-7655894	054-4517688	03-6041134 09-7655894	רח' זכריה 24	חל אביב כפר-סבא	255 11677	22466676	גרינפלד/מסאדוק אריה איריס	מודד תנדסאי	מודד תנדסאי

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בקו בנין מזרחי, והקלה 6% באחוזי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קו בנין מזרחי מוצע 6.0 מ' במקום 9.0 מ'.
הקלה של 6% באחוזי הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למכנון מפורט	למימוש			
				1.087	שטח התוכנית – דונם
		4 יח"ד		4 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
		150X3 166.3X1	16.3 מ"ר	150 מ"ר 4X	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מגורים מיוחד – מספר יח"ד
					מסחר – מ"ר
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
					מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		339	מגורים ב

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב

4.1.1 שימושים מגורים

4.1.2 הוראות

קו בנין מזרחי מוצע 6.0 מ' במקום 9.0 מ' באזור המסומן בתשריט.
הקלה 6% באחוזי הבניה.

4.2 יעוד

4.2.1 שימושים

4.2.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים ב	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מבטח (השטח)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		
			מעל לבניסה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה						קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי										שרות
מגורים ב	339	1087	166.3	22.5	כקונטור קומות קרקע		188.80			1		8.0 מ'	2	1	6.0 כמסומן בתשריט	4.0	3.50	ע"פ הרשום בתב"ע
			150X3	22.5X3			172.5X3			3								

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (למילוי במקרה הצורך בלבד)

מגורים ב	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד מספר	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)			יחיד
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת						מעל לבניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחוזי	
	339	1087	150X4	22.5X4	4			172.5X4			4		8.0 מ'	2		9.0	4.0	3.50	

לא למחוק כאן שורות

6. הוראות נוספותרשמו
מספר
סעיף.

היטל השבחה- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

34

כתב שיפוי – "תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 , במידה ותוגשנה ע"י מאן דהוא עקב אישורה של תכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י הבעלים ו/או יוזמי התכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

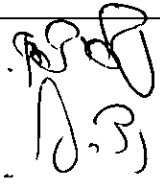
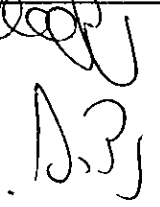
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.02.2008		כפר-סבא	05046770-3 051560340	נצר יצחק נצר אורית	מגיש התוכנית
20.02.2008		כפר-סבא	05046770-3 051560340	נצר יצחק נצר אורית	יזם במועל (אם רלבנטי)
20.02.2008		כפר-סבא	05046770-3 051560340	נצר יצחק נצר אורית	בעלי עניין בקרקע
20.02.2008		כפר-סבא	22466676	אריה איריס	עורך התוכנית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

שימו לב !

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		X
		• שמירת מקומות קדושים		X
		• בתי קברות		X
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		X
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		X
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		X
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		X
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית -	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	X	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	X	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	X	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	X	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	X	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה __ אריה איריס (שם), מס' תעודת זהות __ 22466676, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה __ כס/מק/413 ג (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ההנדסה מספר רשיון 11677.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אריה איריס (מור)

הנדסת בנין

מ.ר. 11677

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: כס/מק/413/ג.

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 24.01.2005 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

הצהרת המודד
שם המודד המוסמך
מספר רשיון
חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.