

22/7/08

תכנית מס'

מבא"ת 2006
עיריית כפר-סבא
אגף הנדסה
מח' תכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

12-08-2008

נתקבל

משרד הפנים
מחוז מרכז

24.08.2008

נתקבל

תיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' כס/מק/1/20

שם תוכנית: רח' כצלסון פ' רח' ויצמן פ' רח' גור כפר סבא

מחוז:

מרחב תכנון מקומי: כפר - סבא

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית כפר-סבא אישור תכנית מס' <u>כס/מק/1/20</u> ועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>647</u> ביום <u>11.03.08</u> יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

א. הרקע לתכנון

בשטח התכנית נבנו מבני מגורים מעל קומות מסחריות ומרתפים. במרתפי המבנים נבנו מחסנים דירתיים אשר רק חלקם נמכר והוצמד לרוכשי הדירות ואילו חלקם האחר נשאר פנוי וללא הצמדה. בקומות המגורים נבנו חדרי טכניים לשימוש צבורי כאשר רק חלקם משמש את מטרתם המקורית.

ב. עקרונות התכנון

התכנית המוצעת מבקשת:

1. לשנות הגדרת חדרי טכניים בקומות המגורים למחסנים דירתיים.
2. לאפשר הצמדה של יותר ממחסן אחד לדירה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית

רח' כצלסון פי רח' ויצמן פי רח' גור כפר-סבא

שם התוכנית

מספר התוכנית כס/מק/1/20/ו

1.2 שטח התוכנית

7.899 דונם

1.3 מהדורות

שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20/07/2008

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

- תוכנית מתאר מקומית

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 9 , 62

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות

- לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
כפר-סבא

קואורדינטה X
141050
קואורדינטה Y
176025

1.5.2 תיאור מקום רח' כצנלסון פ' רח' ויצמן ורח' גור
כפר-סבא

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות
כפר-סבא
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב כפר-סבא
שכונה ל"ר
רחוב כצנלסון פ'
רח' ויצמן ורח' גור
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6428	• מוסדר	• חלק מהגוש	548,547	לא רלבנטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1	שינוי		1636	18.06.1970
כס/1/20	שינוי		2949	04.08.1983
כס/1/1/מ	שינוי		3755	30.03.1990
כס/1/1/מ/ב	שינוי		4475	09.01.1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	18	ל"ר	20/07/2008	שמר אברהם		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	20/07/2008	שמר אברהם		
נספח בינוי וחניה	מחייב	1:250	ל"ר	1	20/07/2008	שמר אברהם		

כל מסמכי התוכנית 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.

20/07/2008

עמוד 6 מתוך 18

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	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות
		5441550 03		6876060 03	רח' ריב"ל 18 תל-אביב	511271066	ח.פ. 511271066	כ.ס. סנטר השקעות בע"מ	

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
				ח.פ. 511271066	רח' ריב"ל 18 תל-אביב		6876060 03		5441550 03

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
בעלים	חבס ברוך חבס יוסף חבס שושנה מור עדינה שפירא יעל	853700 5229267 0297708 853701 5059843		כ.ס. סנטר השקעות בע"מ	511271066	רח' ריב"ל 18 תל-אביב רח' ריב"ל 18 תל-אביב רח' ריב"ל 18 תל-אביב רח' ריב"ל 18 תל-אביב רח' ריב"ל 18 תל-אביב רח' ריב"ל 18 תל-אביב	03 6876060 03 6876060 03 6876060 03 6876060 03 6876060 03 6876060		03 5441550 03 5441550 03 5441550 03 5441550 03 5441550 03 5441550

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
עורך ראשי	אדריכל	001154228	011514			יהודה הלוי 62 רעננה	09 7712129	052 8532031	7716405 09
מודד	לארי איזובובסקי	051662377	542	א. ונטורה ש. זונדר		רשי"י 43 תל-אביב	03 5286580		5286230 03

20/07/2008

עמוד 7 מתוך 18

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
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

קביעת הנחיות למיקום והצמדת מחסנים דירתיים לחלק מיחידות הדיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי הגדרת חדרים טכניים בקומות המגורים והפיכתם למחסנים דירתיים כמסומן בנספח הבינוי.
- התרת הצמדה של יותר ממחסן אחד לדירה כולל מחסנים בקומות.
- הגדלת גודל מחסן דירתי לפי הקיים בפועל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.899
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	15000	0	15000		
	מס' יח"ד	102	0	102		
מסחר	מ"ר	3500	0	3500		
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר					
תיירות / מלונאות	חדרים					
	מ"ר					

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג' + חזית מסחרית	547, 548	לי"ר
		לי"ר

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	שם ייעוד: מגורים ג' + חזית מסחרית
4.1.1	שימושים
א.	ע"פ תכניות מאושרות
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת	מעל	הקובעות						שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
	4.5	4.0	4.0	4.0	4.0 4.5	2	9	9		13.1	44	השטח עפ"י בינוי	287.7	9600	600			מגורים 7500 מסחר 1500	547	מגורים ג' + חזית מסחרית
	4.0	4.5	4.5	4.0	4.0	2	9	9		12.7	58	עפ"י בינוי	208.1	9500				מגורים 7500 מסחר 2000	548	מגורים ג' + חזית מסחרית

20/07/2008

עמוד 10 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

6.1.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.2 כתב שיפוי

6.2.1 תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 במידה ותוגשנה ע"י מאן – דהוא עקב אישורה של התכנית או חלק ממנה יפוצו ע"י הבעלים ו/או יוזמי התכנית.

6.3 נגישות

6.3.1 עמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות פיזיות ותפיסתיות. לבניין תהיה גישה ממפלס הכביש המדרכה והחניה למבואות הכניסה של הבניין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		כ.ס. סנטר השקעות בע"מ	ח.פ. 511271066		
		כ.ס. סנטר השקעות בע"מ	ח.פ. 511271066		יזם בפועל (אם רלבנטי)
		כ.ס. סנטר השקעות בע"מ	ח.פ. 511271066		בעלי עניין בקרקע
			853700	חבס ברוך	
			5229267	חבס יוסף	
			0297708	חבס שושנה	
			853701	חבס עדינה	
			5059843	שפירא יעל	
20/07/08			001154228	אברהם שמר	עורך התכנית

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

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (3)	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	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)	✓	
טפסים נוספים	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

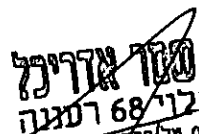
תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה שמר אברהם (שם), מספר זהות 001154228

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' כס/מק/1/20/ו' ששמה רח' כצנלסון פי' רח' ויצמן ורח' גור כפר-סבא (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 011514.
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 שנלווה 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.


אברהם שמעון אדירי
 תוקף חתימה 68 רשומה
 09-7712425 מס' 59/2008
 חתימת המצהיר

20.7.08
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : כס/מק/1/20/1

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19.12.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

542

מספר רשיון

יאיר איזבוצקי

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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור	
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			