

4017/99

מבא"ת 2006

תכנית מפורטת מס' כס/מק/14/1 לב-
אגף הנדסה
מח' תכנון

31-08-2008

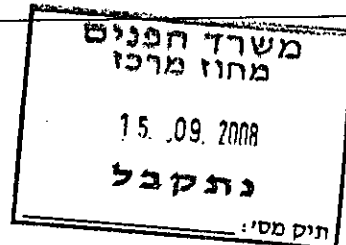
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מפורטת מס' כס/מק/14/1 לב

טשרניחובסקי 100



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
סוג תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית כפר סבא אישור תכנית מס' <u>כס/מק/14/1</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבת מס' <u>648</u> ביום <u>01.04.08</u> יו"ר הועדה	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

**איחוד 2 חלקות בשכונת אליעזר, ברחוב טשרניחובסקי 100 לכיוון מערב
וברחוב דוד אבידן לכיוון מזרח.**

**איחוד החלקות תאפשר לבטל את הכניסה הקיימת לרכב מרחוב
טשרניחובסקי. הכניסה נמצאת ליד רמזור ומהווה סיכון בטיחותי לכלי
רכב הרבים דעוברים ברחוב טשרניחובסקי.
בעל המגרש המזרחי מתחייב לתת לבעל המגרש המערבי זיכת הנאה
מרחוב דוד אבידן.**

**בחלקה המערבית קיים בית בסטיה ניקרת מקווי הבנין הקיימים.
התכנית תאפשר שהקיים יהיה בתוך קווי בנין מאושרים ויצור מסגרת
תכנונית ליחידה החדשה.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

טשרניחובסקי 100

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

כס/מק/14/1 לב

מספר התוכנית

1,458 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

• תוקף

3 מספר מהדורה בשלב

13/04/08 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

- איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

62 א(א) סעיף קטן 1,4,5,7,9

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 14

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא

קואורדינטה X 191/170-195/275
קואורדינטה Y 677/175-677/200

1.5.2 תיאור מקום שכונת אליעזר, רח' טשרניחובסקי 100-דוד אבידן

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר סבא בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
כפר סבא
אליעזר
טשרניחובסקי
100

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7595	• מוסדר	• חלק מהגוש	102 מקור [1] [2] [3] [4]	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7595	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כס/14/א'	102 [1] 102 [2]

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

כפר סבא

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1/מ/ג	• כפיפות	ביטול חלוקה, הדגלת תכסית	4993	12/06/01
כס/14/1/א	• שינוי		3217	30/06/85
כס/1/1/ד	• כפיפות		2547	28/06/79
כס/1/1/ג	• כפיפות		2199	26/02/76
כס/1/1/1	• כפיפות		1636	18/06/70
	•			

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון תשריט	• מחייב	1:250		1	06-08-07 06-08-07	סרג'ין דרזנה אדריכל מ.ר. 33390		
חוראות								
התוכנית								
תשריט								
התוכנית								

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה(י)
	יוסי אזולאי	057137366				חניתה 8/4 כ"ס	7657762	0506508815		yossi@profit.org.il	
	עדנה אזולאי	057426280				חניתה 8/4 כ"ס	7657762				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יוסי אזולאי	057137366				חניתה 8/4 כ"ס	7657762	050-6508815		yossi@profit.org.il
	עדנה אזולאי	057426280				חניתה 8/4 כ"ס	7657762	052-6508815		
	דוד זריהן	2232579				טשרניחובסקי 100	7489537	8746885		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים חוכר	מ.מ. י. מחוז יוסי אזולאי עדנה אזולאי דוד זריהן	057137366 057426280 2232579 5882225				מנחם בגין 88 ת.א. חניתה 8/4 כ"ס חניתה 8/4 כ"ס טשרניחובסקי 100	5638383 7657762 7657762 7489537	-050 6508815 0528746885	5638383	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי מודד	אדריכל מודד מוסמד	סרגיי דרז'נק בדיר מוחמד רשאד	01539685-6 01539685-6	33390 708		בוסל 4/7 כ"ס כפר קאסם	7424963 9370696	054-4240162	7424963 9370696	derazarg@gmail.com ali_bdir@yahoo.com

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**

ביטול כניסה לרכב מרחוב טשרניחובסקי.
איחוד חלקות בהסכמת בעלים.
קביעת זיכת מעבר לרכב מרחוב דוד אבידן לכיוון היחידה המערבית.
הקלה בקו בנין מדרך אזורית 554 ללא שינוי מהבינוי הקיים, 19 מטר + הפקעה מציר הכביש במקום 80.
הגדלת תכסית מ- 30 % ל- 35 %
שינוי בגובה קומת המרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.50 מ'

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

ללא שינוי ביעוד, אחוזי בניה, קווי בנין וכל הוראה אחרת המופיעה בתוכנית הקודמת, למעט המפורט לעיל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.458 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1062 מ"ר	אין שינוי	1062		אין שינוי באחוזי בניה למצב קיים
	מס' יחיד	2		מ"ר		
מגורים מיוחד	מ"ר					
	מס' יחיד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר					

					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	102 [1] 102 [2]	
דרך מאושרת	102 [3] 102 [4]	

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
4.1.1	שימושים
א.	מגורים א
ב.	לא תותר כניסה לרכב מרחוב טשרניחובסקי
ג.	תוספת יח' דיור תהווה סטיה ניכרת
4.1.2	הוראות
א.	לפי תכנית קיימת
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד:
4.2.1	שימושים
א.	
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965.

6.2 חניה. החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתרים אך לא פחות משתי חניות ליחידת דיור.

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

6.4 הפקעות. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויורשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה: התשכ"א-1965.

6.5 תנאי להיתר בניה ליח' המזרחית:
רישום זיכת מעבר לרכב מכיוון רחוב דוד אבידן.

6.6 תנאי להיתר בניה ליח' המערבית:
חסימה פיזית של הכניסה לרכב מכיוון רחוב טשרניחובסקי.

6.7 עתיקות.
א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
ב. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה. תהיה ועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

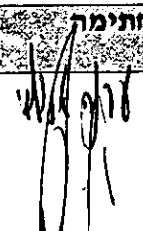
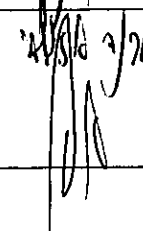
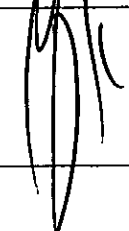
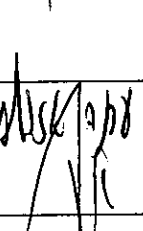
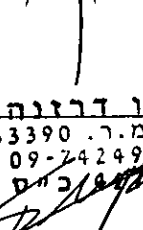
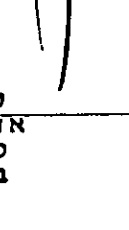
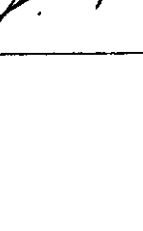
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
		לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתוך 10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
16-07-08			057426280 057137366	עדנה אזולאי יוסף אזולאי	מגיש התוכנית
16-07-08			057426280 057137366	עדנה אזולאי יוסף אזולאי	יוזם במועל (אם רלבנטי)
16-07-08				מ.מ. י., מחוז מרכז	בעלי עניין בקרקע
16-07-08			057137366 057426280	יוסי אזולאי עדנה אזולאי	
16-07-08			2232579 5882225	הדס זריהן דויד זריהן	
15-07-08	 סרג'יו דרזנה אדריכל מ.ר. 33390 טל: 09-2424983 בוסל 100		01539685-6	סרג'יו דרזנה אדריכל מ.ר. 33390	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה סרג'ן דרזנה (שם), מספר זהות 01539685-6,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' כס/מק/1/14/לב ששמה טענות לבסוקי 100 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 33390.

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.

סרג'ן דרזנה
אדריכל מ.מ.
33390
09-7264644
בוסל 4/7 כ"ט

חתימת המצהיר

15-07-08

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: כס/מק/14/לב

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 9.8.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוחמד ראשד בדי
מודד מוסמך
רשיון מס' 708
כפר-סאס

708
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15.2.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מוחמד ראשד בדי
מודד מוסמך
רשיון מס' 708
כפר-סאס

708
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.