

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים מחוז מרכז</p>		<p>עיריית כפר-סבא אגף הנדסה מח' תכנון</p>
<p>26.04.2009</p>	<p>הוראות התוכנית</p>	
<p>נתקבל תיק מס':</p>		<p>19-04-2009</p>
<p>תוכנית מס' כס/מק/62/13</p>		<p>נתקבל</p>

שם התכנית : מבנה מגורים רחוב תל חי 90 כפר-סבא.

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

סוג התוכנית תכנית מפורטת.
ללא איחוד וחלוקה
תכנית בסמכות הועדה המקומית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים בחלק מתחום התכנית.

ועדה מקומית כפר-סבא
אישור תכנית מס' כס/מק/62/13
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 654 ביום 30/07/08
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

שינוי בקו בנין צפוני מבוקש 2.70 מ' במקום 4.50 מ.

מחוז מרכז

תוכנית מס' כס/מק/62/13

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית מבנה מגורים רחוב תל חי 90 כפר-סבא.

1.2 שטח התוכנית 0.742 דונם

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 24.03.2009

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. • כן • לא • ועדה מקומית • 62 א(א)4, • 62 א(א)9 • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית. | <ul style="list-style-type: none"> סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות |
|---|---|

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

קאורדינטה X 192,320
קאורדינטה Y 676,510

1.5.2 תיאור מקום רחוב תל חי 90 כפר-סבא

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר-סבא בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה כפר-סבא

רחוב מספר בית
תל חי 90

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6433	• מוסדר	• חלק מהגוש	325	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6433	

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.06.2002	5083	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית כס/1/1/ד ממשיכות לחול	• שינוי	כס/מק/62/11
12.06.2001	4993			כס/1/1/מ/ג
24.10.1996	4451			כס/מק/1/1/גג/ג
24.10.1996	4451			כס/מק/62/10
30.03.1990	3755			כס/1/1/מ
28.06.1979	2547			כס/1/1/ד
17.02.1977	2296			כס/62/7
26.02.1976	2199			כס/1/1/ג
18.06.1970	1636			כס/1/1
20.05.1954	349			כס/62

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אריה איריס	11.03.2008				• מחייב	הוראות התוכנית
		אריה איריס	11.03.2008	1		1:1250 1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
6433/325			052-8315188	09-7671566	תל חי 90	כפר-סבא		053652582	בוארון ניסים		מגיש התוכנית
			052-2943511		האשל 2	כפר-סבא		051823045	בוארון רבקה		
								0240886878	באבני יצחק		

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
		052-8315188	09-7671566	תל חי 90	כפר-סבא		053652582	בוארון ניסים		
		052-2943511		האשל 2	כפר-סבא		051823045	בוארון רבקה		
							0240886878	באבני יצחק		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
									מינהל מקרקעי ישראל
					כפר-סבא		בוארון ניסים בוארון רבקה באבני יצחק ספורטס גבי גמיל יונה בלחשן זיה	חוכרים	

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

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
		052-2650723	09-7990140	משולש 40400	טייבה כפר-סבא	894		חוסאם מסארה	מודד	מודד

מבא"ת 2006

arieiris@zahav.net.il	09-7655894	-054 4517688	09-7655894			11677	22466676	אריה איריס	הנדסאי	הנדסאי •
-----------------------	------------	-----------------	------------	--	--	-------	----------	------------	--------	----------

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 צפוני.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קו בנין צפוני מוצע 2.70 מ' במקום 4.50 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	0.742			0.742	שטח התוכנית – דונם
	4 יח"ד			4 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
	259.7 X2			259.7 X2	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
		325	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 צפוני מוצע 2.70 מ' במקום 4.50 מ' באזור המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטח בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	שירות	עיקרי				שירות	עיקרי
	3.00		2.70 מ' כמסומן בתשריט	2	8.50 מ'	4	70%	519.4	519.4	0.742	325	מגורים ב								

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

אחורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטח בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	שירות	עיקרי				שירות	עיקרי
	3.00		4.50	2	8.50 מ'	4	70%	519.4	519.4	0.742	325	מגורים ב								

לא למחוק כאן שורות

6. הוראות נוספותרשמי
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 שהוא עקב אישורה של תכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י הבעלים ואו יחמי התכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

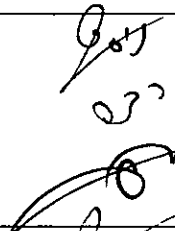
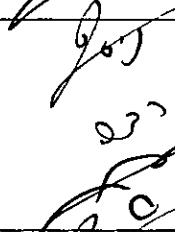
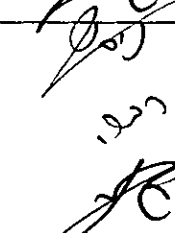
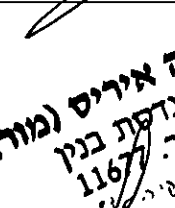
7.2 מימוש התוכנית

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	
24.03.2009		כפר-סבא	053652582 051823045 024086878	בוארון ניסים בוארון רבקה באבני יצחק	מגיש התוכנית
24.03.2009		כפר-סבא	053652582 051823045 024086878	בוארון ניסים בוארון רבקה באבני יצחק	יזם בפועל (אם רלבנטי)
24.03.2009		כפר-סבא	053652582 051823045 024086878	בוארון ניסים בוארון רבקה באבני יצחק	בעלי עניין בקרקע
24.03.2009	 אריה איריס (מור) הנדסת בנין מ.ר. 11677	כפר-סבא	22466676	אריה איריס	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימות בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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

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

שימו לב!

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• 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		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
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	מספר התוכנית -		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (2)
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	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	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
X		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)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(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/62/13_ (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 ותכשרתו 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.

אריה איריס (מור)
 הנדסת בנין
 מ.ר. 11677
 חתימת המצהיר

