

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התוכנית	עיריית כפר-סבא אגף הנדסה מח' תכנון
20.07.2009	תוכנית מס': כס/מק/1 / 15 / נז	08-07-2009
נתקבל תיק מס':		נתקבל
שם תוכנית: רח' גד הנביא 15- שכונת קפלן		

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: כפר סבא

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית כפר-סבא אישור תכנית מס' כס/מק/1 / 15 / נז הנעדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' 664 ביום 23.03/09 יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

הקמת בריכת שחייה פרטית בשטח של כ- 40 מ"ר בתחום המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תוכנית מס' כס/מק/ 1 / 15 / נז

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית רח' גד הנביא 15 – שכ' קפלן

1.2 שטח התוכנית 2,157 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • הפקדה

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 01.04.09

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

62 א(א) סעיף קטן (5), (4)

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **כפר סבא**

קואורדינטה X 144575
קואורדינטה Y 177450

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית **כפר סבא**
בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב **כפר סבא**
שכונה
רחוב
מספר בית
שכונת קפלן
רח' גד הנביא
15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7593	• מוסדר	• חלק מהגוש	11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כס/15/1 טו	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית המתאר עפ"י המפורט בתוכנית, כל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	4431	28.07.1996
כס/1/1/מ/ג	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/מ/ג הוראות תכנית כס/1/1/מ/ג תחולנה על תוכנית זו.	4993	12/06/2001
כס/מק/1/1/ג/ג	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/ג/ג הוראות תכנית כס/מק/1/1/ג/ג תחולנה על תוכנית זו.	4451	24/10/1996
כס/1/1/מ	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/מ הוראות תכנית כס/1/1/מ תחולנה על תוכנית זו.	3755	30/03/1990
כס/15/1	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/15/1 הוראות תכנית כס/15/1 תחולנה על תוכנית זו.	2918	08/05/1983
כס/1/1/ד	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ד הוראות תכנית כס/1/1/ד תחולנה על תוכנית זו.	2547	28/06/1979
כס/1/1/ג	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ג הוראות תכנית כס/1/1/ג תחולנה על תוכנית זו.	2199	26/02/1976
כס/1/1/ג	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ג הוראות תכנית כס/1/1/ג תחולנה על תוכנית זו.	2115	05/06/1975
כס/1/1	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1 הוראות תכנית כס/1/1 תחולנה על תוכנית זו.	1636	18/06/1970

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		054-5225966		רח' גד הנביא 15 כפר סבא	רח' גד הנביא 15 כפר סבא		037550498	גל פרנקו שרון		מגיש התוכנית
				רח' גד הנביא 15 כפר סבא	רח' גד הנביא 15 כפר סבא		027126028	פרנקו יעקב		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		054- 5225966		רח' גד הנביא 15 כפר סבא	רח' גד הנביא 15 כפר סבא		037550498	גל פרנקו שרון		
		054- 5225966		רח' גד הנביא 15 כפר סבא	רח' גד הנביא 15 כפר סבא		027126028	פרנקו יעקב		יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית
				רח' גד הנביא 15 כפר סבא		037550498	גל פרנקו שרון		
				רח' גד הנביא 15 כפר סבא		027126028	פרנקו יעקב		- חוכר - חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
bluna@zahav.net.il	03-9654856	052-2553582	03-9659452	רח' וולפסון 40 ראשלי"צ	רח' וולפסון 40 ראשלי"צ	86319	13407432	בלוקה ביסטורצקי נסים	אדריכל	עורך ראשי
	09-7996748		09-7990140	משולש טייבה 40400	-----	894		מסארוה חוסאם		מודד

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.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח 2008, יגברו התקנות.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

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

הקמת בריכת שחייה פרטית בתחום אזור מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בקווי בנין עבור בריכת שחיה כמסומן בתשריט:
- קו בנין קדמי: 23.09 מ', אחורי: 4.10 מ', צידי ימני: 1.10 מ' צידי שמאלי: 9.13 מ'.
- קביעת הנחיות להקמת בריכת שחיה פרטית בתחום התכנית.
- הבטחת תנאי בריאות ואיכות סביבה נאותים בעת הקמת בריכת שחיה פרטית.
- קביעת הוראות תפעול לבריכת שחיה פרטית על מנת למנוע הפרעות סביבתיות ולעמוד בתנאי התברואה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סוג נתון כמותי	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע		הערות
			למימוש	לתכנון מפורט	
שטח התוכנית – דונם	2,157				
מגורים – מספר יח"ד	4	ל.ר.	ל.ר.		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	100	
דרך	200	

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	יעוד מגורים א'	
4.1.1	שימושים מגורים- בריכת שחיה לשימוש פרטי.	
4.1.2	הוראות לבריכת שחיה	
א.	הוראות בינוי לבריכה	הבריכה הפרטית, על מתקניה, תהיה באזור המגורים בתחום המגרש . תנאי להוצאת היתר בניה הינו הבטחת החיבור למערכת ביוב מרכזית, קיימת או עתידית. היתר הבניה יכלול תנאי לפיו הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים. בריכת השחיה חייבת בהיתר בניה. בקשה להיתר בניה לבריכת השחיה תוגש לוועדה המקומית כחלק מבקשה לבניו העיקרי או כבקשה נפרדת. מבנה הבריכה לא יחשב כתוספת בנין על מספר הביניים המותרים המגרש. בסמכות הועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש. גודל הבריכה המירבי יהיה עד 10% מגודל המגרש או 100 מ"ר , הנמוך מביניהם. עומק הבריכה המירבי יהיה 1.8 מ'. תותר הקמת מבנה עזר בשטח מכסימלי של 5 מ"ר במסגרת שטחי השירות, עילי או תת קרקעי. מבנה העזר יכלול מתקנים ומכונות הדרושים לתפעול הבריכה ויבודד מבחינה אקוסטית. מבנה העזר יוצמד למבנה העיקרי במסגרת קווי הבנין או בקו בנין אפס בכפוף להסכמת השכנים. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא. קו הבנין לבריכה לא פחות מ 1.10 מ' מבולות המגרש. המגרש יגודר בגבולותיו במקביל לבריכה בגדר אטומה בגובה 1.80 מ' שאורכה לפחות 2.00 מ' מעבר לקצוות הבריכה ולפי הנחיות מהנדס הועדה. במידה ויש הפרשי טופוגרפיה בגבולות השכנים תתואם הגדר עם מהנדס העיר. שפת הבריכה תרוצף ברוחב 1.00 מ' בחומר מונע החלקה.
ב.	הוראות תברואה	• המים יכולרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר. • בבריכה יותקן ציוד למיחזור מים (רה-צירקולציה), פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות. • בין מערכת צינוורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע ניקה חוזרת של מים אל רשת צינוורת האספקה. • לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינוורות אספקת המים לבין צינוורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה. • פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי. • פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי מסננים ועודפים מהתעלות, חובה לכלול בתכנית הבקשה להיתר לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקו. • יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף. • רעש- רמת הרעש מקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
	- היתר לבריכת שחיה מותנה בהתאמת הבריכה וסביבתה להוראות משרד הבריאות. - תנאי להיתר בניה : הגשת תכנית לצרכי רישום, רישום השטחים ביעוד ציבורי ע"ש עיריית כפר סבא.
6.2	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .
6.3	שיפוי
	תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"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

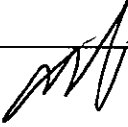
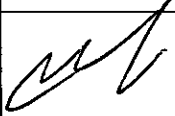
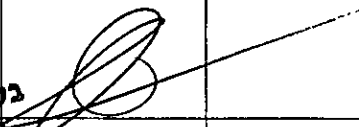
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית	
-------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.09			037550498	גל פרנקו שרון	מגיש התוכנית
27.09			027126028	פרנקו יעקב	
27.09			037550498	גל פרנקו שרון	יזם בפועל
27.09			027126028	פרנקו יעקב	
27.09			037550498	גל פרנקו שרון	בעלי עניין בקרע חוכר:
27.09			027126028	פרנקו יעקב	
27.09			13407432	בלנקה ביסטריצקי נסים	עורך התכנית

בלנקה ביסטריצקי (נסים)
מתכנתת ערים ופיתוח

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 בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז 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?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (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?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	

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

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

⁽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 בלנקה ביסטריצקי נסים מס' תעודת זהות 13407432, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' כס/מק/1/15/נו ששמה רח' גד הנביא 15 – שכ' קפלן (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 86319.
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.

בלנקה ביסטריצקי (נסים)
מתכנתת ערים ופיתוח



חתימת המצהיר

05/07/2009

עמוד 15 מתוך 17

הצהרת המודד

מספר התוכנית: כס/מק/15/1/נז

(בעת המדידה המקורית)

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

_____	894	מסארה חוסאם
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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית