

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז
2-6.07.2009
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

משרד הפנים מחוז מרכז
9.06.2009
נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' כס/1/37/ג'

משרד הפנים מחוז מרכז
18.06.2009
נתקבל
תיק מס'

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: כפר סבא

סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מרחב תכנון מקומי כפר-סבא הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא בישיבת משנה מס' 648 מיום 18/12/07 החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית יו"ר הועדה המקומית מחנן הועדה	נבדק וניתן להפקיד / (600) חלטה הועדה המחוזית / (600) 16.09.09 החלטת הועדה המחוזית

	משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' (37/1/ג) הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 3.5.09 לאשר את התוכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנידונה עניינה שינוי יעוד ממסחר לאיזור מגורים ב' – הפיכת מגרש מסחרי שכונתי למגרש עבור שתי יח"ד צמודות קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

שם התוכנית

כס/37/1/ג'

מספר התוכנית

0.812 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 19.05.09

יפורסם
ברשומות**1.4 סיווג התוכנית**

סוג התוכנית

תוכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקהאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית.כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטתלא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדיועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוקהיתרים 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 18
19/05/2009

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי כפר סבאקואורדינטה X 676-228
קואורדינטה Y 193-046**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית כפר סבא

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

כפר סבא

רחוב מספר בית
הר תבור 117-119**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6434	מוסדר	חלק מהגוש	491	579

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כס/37/1/א'	• שינוי		4557	13.8.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל שלום קלנר	19.05.09		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל שלום קלנר	19.05.09	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03- 6916348	רח' מאנה 10, ת"א					בלום שמעון בשם אגודה לענייני דת ושחיטה בכפ"ס		עורך דין

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03- 6916348	רח' מאנה 10, ת"א					בלום שמעון בשם אגודה לענייני דת ושחיטה בכפ"ס		עורך דין

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-6916348	רח' מאנה 10, ת"א					בלום שמעון בשם אגודה לענייני דת ושחיטה בכפ"ס		עורך דין
			09-7649176	ויצמן 135 כפר סבא					עיריית כפר סבא		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
shalom@keiner.co.il	09-7411180		09-7411186	חנקין 14 חוד-השרון			07555	42928416	שלוש קלנר		אדריכל
			09-7434016	ויצמן 31 כפר סבא			245		רפאל יכין		עורך ראשי
											מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן המושג 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**

1. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק – בהסכמת הבעלים.
2. שינוי ייעוד מאיזור מסחרי ושצ"פ לאזור מגורים ב', שצ"פ ודרך משולבת.
3. קביעת זכויות בניה.
4. קביעת קווי בנין, תכנית, גובה +0.000 וגובה קומת המרתף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

האיזור בייעוד מסחר ישונה לאיזור מגורים ב'. צורת המגרש תשונה כך שתתאים לייעוד המוצע הכולל שינוי צורת שטח השצ"פ בתחום התכנית והפיכת חלק ממנו לדרך משולבת. המגרש מיועד לשתי יח"ד במסגרת בית דו-משפחתי. הנחיות הבינוי עפ"י תכנית כס/37/1 א'. קוי הבנין עפ"י הרשום בתשריט. גובה קומת המרתף נטו – 2.60 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.812 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ שטח מוצע בתוכנית		וועדות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב'	מ"ר	0	+470	470		
	מס' יח"ד	0	+2	2		
מגורים מיוחד	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מסחר	מ"ר	585	-585			
דרך משולבת	מ"ר	0	+165			
מבני ציבור	מ"ר					
שצ"פ	מ"ר	227	-165			

עמוד 8 מתוך 18

16/07/2009

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	
שצ"פ	2	
דרך משולבת	3	

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 ב'	
ב.	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. הוראות בינוי עפ"י תכנית כס/37/1/א	
ב. עפ"י תכניות תקפות	
ג. גובה קומת מרתף 2.6 מ'	

4.2 שם ייעוד: דרך משולבת	
4.2.1 שימושים	
א. כניסה ליח"ד	
ב.	
ג.	
4.2.2 הוראות	
ד. עפ"י תכניות תקפות	
ה.	
ו.	

4.3 שם ייעוד: שצ"פ	
4.3.1 שימושים	
א. עפ"י תכנית כס/37/1/א' ו-כס/1/1/שצפ	
ב.	
ג.	
4.3.2 הוראות	
ד. עפ"י תכניות תקפות	
ה.	
ו.	

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.1.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

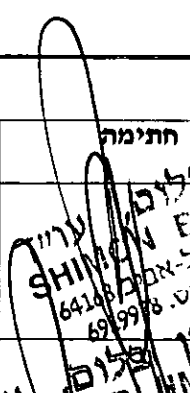
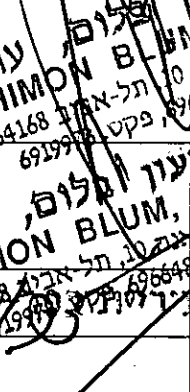
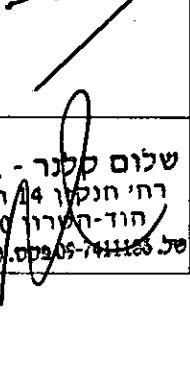
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / שם מקומי	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
18/1/09		רמי מאיר, 10 תל-אביב SHIMON BLUM, Adv. טל. 6966487, פקס. 6919988		עורך דין שמעון בלום בשם אגודה לענייני דת ושחיטה בכפ"ס	מגיש התוכנית
18/1/09		רמי מאיר, 10 תל-אביב SHIMON BLUM, Adv. טל. 6966487, פקס. 6919988		עורך דין שמעון בלום בשם אגודה לענייני דת ושחיטה בכפ"ס	יזם בפועל (אם רלבנטי)
18/1/09		רמי מאיר, 10 תל-אביב SHIMON BLUM, Adv. טל. 6966487, פקס. 6919988		עורך דין שמעון בלום בשם אגודה לענייני דת ושחיטה בכפ"ס	בעלי עניין בקרקע
		עיריית כפר סבא		עיריית כפר סבא	
		שלום סגנר - אדריכל רמי חנקין 14 ת.ד. 83 חוד-המירוץ 45100 טל. 7411180, פקס. 7411180	42928416	אדריכל שלום קלנר	עורך התכנית

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		V
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחידרת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		V
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	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)	V	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

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

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

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

תצהיר עורך התוכנית

עמוד 15 מתוך 18

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רפאל יבין (שם), מספר זהות 8-680514,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 37/1/06 / גששמה
(להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום 13.31 ויש בידי תעודה מטעם המכללה האקדמית
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 245
או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים דפא הירק מנא' 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.

רפאל יבין-מועד מוסמך

רח"ק קלען 5 כפר-סבא

טל': 09-7652282, 09-7659001

פקס: 09-7653645

חתימת המצהיר

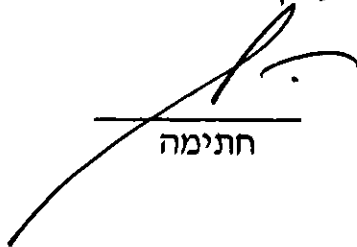
3.6.2009

תאריך

הצהרת המודדמספר התוכנית: ג/37/160

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.5.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

245
מספר רשיון

רפאל יפין-מודד מוסמך
רח' קלישר 5 כפר-סבא
טל: 09-7653007
פקס: 09-7653045

(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

שימו לב! : 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 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 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.			

שימו לב! : הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.