

עיריית כפר-סבא  
 מגף הנדסה  
 מח' תכנון  
 06-08-2009  
 נתקבל

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 31.08.2009  
 צדקבל  
 תיק מס' 1

תוכנית מס' כס' /ב/2/ לז

בקעת הירח 6 כפר-סבא

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. (ס/ב/2/)  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג) לחוק  
 מתאריך 5.3.09  
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה

סוג התוכנית

תכנית בסמכות הועדה המחוזית תכנית שמכוחה להוציא היתרים בחלק מתחום התכנית...

נבדק וניתן לפסקו / לאשר  
 הועדה המחוזית / מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 מרחב תכנון מקומי כפר-סבא  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא  
 בישיבת משנה מס' 36 מיום 16.05.07  
 החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מהנדס הועדה

נבדק וניתן לפסקו / לאשר  
 הועדה המחוזית / מחוז מרכז  
 3.9.09  
 מס' תיק 53109  
 מס' תיק 1089

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי בגובה גג רעפים מבנה קיים - מבוקש גובה גג רעפים 10.00 מ' במקום 8.50 מ'.

**מחוז מרכז****תוכנית מס' כס' /ב/2/ לז'****1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית	בקעת הירח 6 – הגבהת גג רעפים
1.2	שטח התוכנית	624 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	15.07.2009
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>
	היתרים או הרשאות	62 א(א)4, 62 א(א)9
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.</li> </ul>

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 193,490  
קואורדינטה Y 676,275

רחוב בקעת הירח א6, ב6 כפר-סבא

**1.5.2 תיאור מקום**

רשויות מקומיות 1.5.3 רשות מקומית כפר-סבא

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

כפר-סבא

יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

הדרים

שכונה

בקעת הירח

רחוב

א6, ב6

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7606	• מוסדר	• חלק מהגוש	172	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
7606	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**


<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

## 1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/06/2001	4993		כפיפות	כס/1/1/מ/ג
08/01/1999	1111		כפיפות	כס/מק/במ/2/ג
24/10/1996	4451		כפיפות	כס/מק/1/1/גג/ג
15/02/1996	4381		שינוי	כס/במ/2
30/03/1990	3755		כפיפות	כס/1/1/מ
26/02/1976	2199		כפיפות	כס/1/1/ג
18/06/1970	1636		כפיפות	כס/1/1

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אריה איריס	09.01.2007		20		• מחייב	הוראות התוכנית
						1:2500 1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
						1:100	• מחייב	נספח בינוי

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.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
7606/172			057- 6686666		בקעת הירח א 6	כפר-סבא	.11677	012098414	סראף יצחק וקלרה	סראף יצחק וקלרה		
7606/172			050- 5231760		בקעת הירח ב 6	כפר-סבא		013437637	מסילתי דורין ומאיר	מסילתי דורין ומאיר		

### 1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
		057- 6686666		בקעת הירח א 6	כפר-סבא	012098414		24244899	סראף יצחק וקלרה		
		050- 5231760	09- 7669191	בקעת הירח ב 6	כפר-סבא	013437637		595733209	מסילתי דורין ומאיר		

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
				בקעת הירח א 6 בקעת הירח ב 6				סראף יצחק וקלרה מסילתי דורין ומאיר	מ.מ.ג.		• בעלים • חוכר •

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מתכנן מודד
arieiris@zahav.net.il		054- 4517688	7655894	בקעת הירח א 13	כפר-סבא	11677	022466676	אריה איריס	אריה איריס	מתכנן	• מתכנן • מודד •
		052- 2650723	7990140	40400	טייבה במשולש	.894	027585728	מסראוור חוסאם	מסראוור 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.

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 בגובה גג רעפים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

גובה מוצע 10.00 מ' במקום 8.50 מ'

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	0.624			0624	שטח התוכנית – דונם
	2			2	מגורים – מספר יח"ד
	300 מ"ר			300 מ"ר	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
		172	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 ב'**

**4.1.2 הוראות**  
גובה גג רעפים מוצע 10.00 מ במקום 8.50 מ'

**4.2 יעוד ....**

**4.2.1 שימושים**

**4.2.2 הוראות**

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לתחנת הכניסה לקובעות	מעל לכניסה לקובעות							מתחת לתחנת הכניסה לקובעות	שטח	עיקרי			
8.0	3.0	4.0	4.0	1	2	10.00		2	25%	48%	501	156	45	300	624	172	מגורים ב'

05/08/2009

עמוד 10 מתוך 20

**6. הוראות נוספות**רשמו  
מספר  
סעיף.

היטל השבחה- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 6.1

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 6.2

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

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

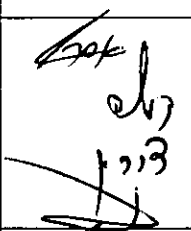
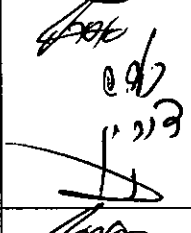
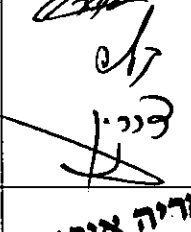
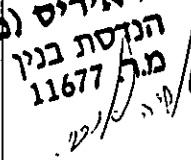
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התכנית – התכנית תמומש עם 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	
17.7.09		כפר-סבא	012098414 24244899	סראף יצחק סראף קלרה	מגיש התוכנית
			013437637 595733209	מסילתי דורין מסילתי מאיר	
17.7.09		כפר-סבא	012098414 24244899	סראף יצחק סראף קלרה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			013437637 595733209	מסילתי דורין מסילתי מאיר	
17.7.09		כפר-סבא	012098414 24244899	סראף יצחק סראף קלרה	בעלי עניין בקרקע
			013437637 595733209	מסילתי דורין מסילתי מאיר	
	 אריה איריס (מור) הנדסת בנין מ"ר 11677 22/1/09	כפר-סבא	022466676	אריה איריס	עורך התוכנית

## 8.2 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
חותמת 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 בדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		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? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית כס /ב /2/לז		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז כפר-סבא		
	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	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
		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 <sup>(3)</sup> .	4.1	<b>תשריט התוכנית</b>
X		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	(2)
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		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b>
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	(4)
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b>
X		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	(4)

(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 \_022466676\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' \_כסי /ב/ 2/לז\_ ששמה: " בקעת הירח 6-הגבהת גג רעפים " (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום \_\_\_\_\_ מספר רשיון 11677 \_\_\_\_\_.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א. מסראווה חוסאם – מודד - מפת מדידה

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 (מודד)**  
**הנדסת בנין**  
**מ.ר. 11677**

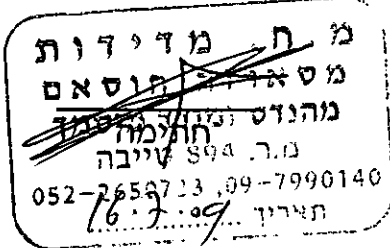
חתימת המצהיר

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: כס"ב / 2 / לו

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 3.12.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



894  
מספר רשיון

מסראווה חוסאם  
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.