

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

2018152

הוראות התוכנית

תוכנית מס' כס/מק/15/1 נח

שם תוכנית: רח' עבדיה הנביא 10 ב' כפר סבא

משרד הפנים

מחוז מרכז

22.06.2010

נתקבל

תיק מס':

עיריית כפר-סבא
אגף הנדסה
מח' תכנון

12-05-2010

נרשם בל

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: כפר סבא

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית כפר-סבא
אישור תכנית מס' 677/2010
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיעור מס' 677 ביום 23.06.10
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו נועדה לקבוע קו בנין אחורי וחלוקת השטחים המותרים ע"מ לאפשר תוספת חדר בקומת קרקע בבית פרטי קיים ברח' עבדיה הנביא 10 ב' כפר סבא

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	מספר התוכנית	רח' עבדיה הנביא 10 ב' כפר סבא	יפורסם ברשומות
1.2 שטח התוכנית	0.315 ד'	מספר התוכנית	כס/מק/15/1 נח		
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף			
מספר מהדורה בשלב	1				
תאריך עדכון המהדורה	28/04/2010				
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת			יפורסם ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.			
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן			
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף' בחוק	ועדה מקומית			
		62 א (א) 4			
		62 א (א) 5			
		62 א (א) 9			
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 677300
קואורדינטה Y 194175

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מחוזית כפר סבא
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות בתוכנית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב כפר סבא
שכונה קפלן
רחוב עבדיה הנביא
מספר בית 10 ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8191	מוסדר	חלק מהגוש		53

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

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		4993	12.06.2001
כס/15/1/יד	שינוי		4562	28.08.1997
כס/מק/1/1/ג/ג	כפיפות		4451	24.10.1996
כס/1/1/מ	כפיפות		3755	30.03.1990
כס/15/1	כפיפות		2918	08.05.1983
כס/1/1/ה	כפיפות		3282	19.12.1985
כס/1/1/ד	כפיפות		2547	28.06.1979
כס/1/1/ג	כפיפות		2199	26.02.1976
כס/1/1	כפיפות		1636	18.06.1970

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית כפר סבא	נדין לומלסקי	10.08.2009		2		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית כפר סבא	נדין לומלסקי	10.08.2009	1		1:250 1:2500 1:40000	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 עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. 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	שם תאגיד / שם רשות מחוזית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052- 6135916	09- 7676023	רח' עבדיה הנביא 10 ב' כפר סבא				056404320	דוד פור יצחק	
				09- 7676023	רח' עבדיה הנביא 10 ב' כפר סבא				302072889	דוד פור ריבה	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מחוזית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052- 6135916	09- 7676023	רח' עבדיה הנביא 10 ב' כפר סבא				056404320	דוד פור יצחק	
			09- 7676023	רח' עבדיה הנביא 10 ב' כפר סבא				302072889	דוד פור ריבה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מחוזית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	052-6135916		09-7676023	רח' עבדיה הנביא 10 ב' כפר סבא			056404320	מנחל מקרקעי ישראל		חוכרים
			09-7676023	רח' עבדיה הנביא 10 ב' כפר סבא			302072889	דוד פור ריבה		
				רח' עבדיה הנביא 10 א' כפר סבא				בן עמי רוני		
				רח' עבדיה הנביא 10 א' כפר סבא				בן עמי רונית		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מחוזית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
lumel@netvision.net.il	09-7665362	054-6564004	09-7665362	רח' התע"ש 23/213 ת.ד. 2429. ת.י. 44160			45909	306004045	נדון לומלסקי	אדריכל	• עורך ראשי
mhmed@bezeqint.net	09-7996748	052-265073	09-7990140	טייבה במשולש			894	027585728	חוסאם מסארוה	מודד מוסמך	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת חדר בקומת קרקע בבית פרטי קיים ברח' עבדיה הנביא 10 ב' כפר סבא

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קו בנין אחורי הקבוע בתוכנית מ-8.0 מ' ל-5.0 מ'
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתוכנית
- הגדלת תכסית קרקע מ-35% ל-42%

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			0.315		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	189 מ"ר		189 מ"ר	
	מס' יחיד	1		1	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	001	

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

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
הוראות	4.1.2
מגורים א'	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בניה (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מספר קומות							שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי				שטחי בניה סה"כ
				מספר קומות	מספר קומות	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה סה"כ									
5.0	3.5	0	4.0	1	2	8.5	42	1	1	68.57	216.00	-	-	27.00	189.00	315	001	מגורים

6. הוראות נוספות**6.1 השבחה**

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

6.2 שיפוי

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 ו/או יוזמי התכנית.

6.3 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המחוזית וירשמו על שם הרשות המחוזית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

6.4 חניה

חניה: תקן החניה יהיה 2 חניות ליחידת דיור בתחום המגרש, אך לא פחות מהתקן בעת הוצאת היתרי בניה.

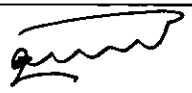
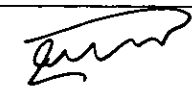
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מחוזית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
06/05/10			056404320	דוד פור יצחק	מגיש התוכנית
06/05/10	Leva David-por		302072889	דוד פור ריבה	
06/05/10			056404320	דוד פור יצחק	יזם בפועל (אם רלבנטי)
06/05/10	Leva David-por		302072889	דוד פור ריבה	
06/05/10			056404320	מנהל מקרקעי ישראל דוד פור יצחק	בעלי עניין בקרקע
06/05/10	Leva David-por		302072889	דוד פור ריבה בן עמי רוני בן עמי רונית	
	 לומלסקי נד"ן מדריכלית מס' רישיון 45909		306004045	נדין לומלסקי	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.

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 התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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 (2)
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?		
	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) 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")?	X	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	X	
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי, נספח תנועה</u>		
תשריט התוכנית ⁽³⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	X	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	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	
איחוד וחלוקה ⁽⁵⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	X	
	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)	X	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X	

⁽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

אני החתום מטה נדין לומלסקי (שם), מספר זהות 306004045,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' כס/מק/15/1 נח ששמה רח' עבדיה הנביא 10 ב'
כפר סבא (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון 45909.
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 ושיפוט.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

לומלסקי נדין
אדריכלית
מס' רשיון 45909
חתימת המצהיר

28.04.2010

תאריך

הצהרת המודדמספר התוכנית: כס/מק/15/1 נח

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי 12.03.2009 בתאריך 12.03.2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מ. ח. מ. י. ד. ו. ת.
מ. ס. א. ר. ו. ה. ח. ס. א. מ.
מהנדס ומודד מוסמך
 מ.ר. 894 טייבה
 052-2650723, 09-7990140
מ. ח. מ. י. ד. ו. ת.
מ. ס. א. ר. ו. ה. ח. ס. א. מ.
מהנדס ומודד מוסמך
 מ.ר. 894 טייבה
 052-2650723, 09-7990140
 תאריך: 29.3.09

894
 מספר רשיון

חוסאם מסאורה
 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.

חתימהמספר רשיוןשם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימהמספר רשיוןשם 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 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.		