

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז תשס"ו 10.03 נתקבל תיק מס':
תוכנית מס' כס/מק/1/24/יב	
שם תוכנית: רחוב גולומב 38 כפר-סבא	

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: כפר-סבא
 סוג תוכנית: מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית כפר-סבא אישור תכנית מס' 679/24/10 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' 679 ביום 11/05/10 יו"ר הוועדה	

דברי הסבר לתוכנית

בקשה לשינוי בקו בנין אחורי מוצע 6.0 מ' במקום 8.0 מ'.
הקלה בגובה מרתף מוצע 2.50 מ' במקום 2.20 מ'.
הריסת מבנים קיימים במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

רחוב גולומב 38 כפר-סבא.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

כס/מק/1/24 יב

מספר התוכנית

0.703 דונם.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

28.08.2010

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר:

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 4, 62 א(א) 9.

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

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

קואורדינטה X 190/940
קואורדינטה Y 676/140

1.5.2 תיאור מקום רחוב גולומב 38 כפר-סבא.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר-סבא.**

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
פתח-תקוה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית כפר-סבא רחוב גולומב 38יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6428	• מוסדר	• חלק מהגוש	225	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6428	

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1/מ/ג	• שינוי		4993	12/06/2001
כס/מק/1/1/ג/ג	• כפיפות		4451	24/10/1996
כס/1/1/מ	• כפיפות		3755	30/03/1990
כס/1/24/א	• כפיפות		3566	19/06/1988
כס/1/24	• שינוי		3091	30/08/1984
כס/1/1/ד	• כפיפות		2547	28/06/1979
כס/1/1/ג1	• כפיפות		2199	26/02/1976
כס/1/1	• כפיפות		1636	18/06/1970
כס/8	• כפיפות		1605	21/08/1947

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אריה איריס	26/01/2010		18		מחייב	הוראות התוכנית
		אריה איריס	26/01/2010		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 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/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זיהוי	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
6428/225			054-9000777 054-9000888 052-3847124 052-6146080		אבא קובנר 4 רחל המשוררת 10 חטי אלכסנדרוני 7א	מס' תאגיד	כפר-סבא		059739573 057807315 024392201 022548226		לוי רוני כץ אבנר שוקר אביבה שוקר גולן		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-9000777 054-9000888 052-3847124 052-6146080		אבא קובנר 4 רחל המשוררת 10 חטי אלכסנדרוני 7א	מס' תאגיד	כפר-סבא		059739573 057807315 024392201 022548226	לוי רוני כץ אבנר שוקר אביבה שוקר גולן		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים / חוכר	הערות
		054-9000777 054-9000888 052-3847124 052-6146080		ויצמן 42 כפר-סבא ע"י עו"ד בראל דני אבא קובנר 4 רחל המשוררת 10 חטי אלכסנדרוני 7א	מס' תאגיד	כפר-סבא	327533 327534 129598	שרמן מרדכי נויברגר אהובה שרמן משה	מ.מ.ג.	• בעלים • חוכר	
							059739573 057807315 024392201 022548226	לוי רוני כץ אבנר שוקר אביבה שוקר גולן			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד
iris.ar66@gmail.com		054-4517688 052-2650723	09-7655894 09-7990140	בקעת הירח 13 משולש 40400	מס' תאגיד	כפר-סבא	11677 894	22466676 027585728	אריה איריס	מסאורה חוסאם	• עורך ראשי • 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 בקו בנין אחורי, מוצע 6.0 מ' במקום 8.0 מ'.
הקלה בגובה מרתף מוצע 2.50 מ' במקום 2.20 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקו בנין אחורי, מוצע 6.0 מ' במקום 8.0 מ'.
הקלה בגובה מרתף מוצע 2.50 מ' במקום 2.20 מ'. הריסת מבנים קיימים במגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.703 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				462.0	מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים ב
		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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
94%	660.0	660.0	מגורים
6%	43.0	43.0	דרך

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ב	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד:	4.2
שימושים	4.2.1
	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
	א.
	ב.
	ג.

5

מגוריס ב

6. הוראות נוספות

6.1

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

6.2

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 ו/או יוזמי התכנית.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, 2 מקומות חניה ליחידה צמודת קרקע.

6.4 מי נגר

"מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארית תכנית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע או באמצעות שמוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשיית נגר כגון: מתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד' - באישור מהנדס העיר."

6.5 הפקעות

"השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965."

6.6 הריסת מבנים.

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כמסומן בתשריט.

7. ביצוע התוכנית

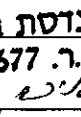
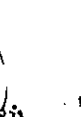
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש עד 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 5.9.10 טליה אביבי, עו"ד מ.ר. 7644 ויצמן 42, כפר סבא טלפון 09-7419911	חתימה:  אופק אביב	שם: לוי רונן כץ אבנר ע'י ע'י ע'י שוקר אביבה שוקר גולן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: כפר-סבא		
תאריך: 12.9.10 מספר תאגיד:	חתימה:  שם: אריה איריס (מור) הנדסת בנן מ.ר. 11677		
תאריך: 5.9.10 מ.ר. 7644 ויצמן 42, כפר סבא טלפון 09-7419911	חתימה:  אופק אביב	שם: לוי רונן כץ אבנר ע'י ע'י ע'י שוקר אביבה שוקר גולן	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 5.9.10 מ.ר. 7644 ויצמן 42, כפר סבא טלפון 09-7419911	חתימה:  אופק אביב	שם: מ.מ.י שרמן מרדכי נויברגר אחובה שרמן משה לוי רונן כץ אבנר ע'י ע'י ע'י שוקר אביבה שוקר גולן	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

[illegible]

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אריה איריס (שם), מספר זהות- 22466676 ,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' כס/מק/1/24 יב ששמה רחוב גולומב 38 כפר-סבא.
(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
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. _____
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

12.9.2010

תאריך

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☐ מדידה גרפית.
- ☐ קו כחול **(בלבד)** ברמה אנליטית.
- ☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

7.9.10
תאריך

מסראווה חוסאם
שם המודד

894
מספר רשיון

מ. ח. מ. ד. ד. ת. ת.
מסארווה תוסאם
מהנדס וממון תוסאם
תוסאם
052-2650723, 09-7990140
תוסאם

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך
----------	------------	-------	-------

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: כס/מק/1/24 יב שם התוכנית: רחוב גולומב 38 כפר-סבא **אריה איריס (מור)**
 עורך התוכנית: אריה איריס תאריך: 2.9.2010 חתימה: **הנדסת בנין מר. 11677**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב !** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	X	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	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 וחתימת ⁽²⁾	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	
		מספר התוכנית	X	
		שם התוכנית	X	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	X	
	1.1	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.4	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.5	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	X	
	1.8	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	X	
	8.2			

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		X
		אם כן, פרט:		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• 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
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		X
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		X
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		X
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		X
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		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
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		X
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		X
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		X
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		X
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾				

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התנו"ב - שמירה על עצים בוגרים