

601879

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית כפר-סבא
אגף הנדסה
מח' תכנון

הוראות התוכנית

27-04-2011

תוכנית מס' כס/509

נתקבל

בניית 44 הפנים

מחוז מרכז

04.09.2011

נתקבל
תיק מס'

שם תוכנית: רח' ויצמן 50

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: כפר סבא

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' כס/509 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 08/02/11... לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מרחב תכנון מקומי כפר-סבא הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא בשיבת משיק מס' 08/02/11 מיום החליטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו נועדה להכשיר תוספת שטח עיקרי למגורים ותוספת קומת גג לבית משותף קיים ברח' ויצמן 50 כפר סבא.

בית קיים: המבנה קבל היתר בשנת 1976. במהלך הבניה קנה המבקש 4 הדירות בקומה ד' ואת הגג שמעליהן. 2 מהדירות חיבר הקבלן לבקשת המבקש לדירה אחת והציע לו הקבלן לבנות תוספת על הגג בטענה כי נותרו אחוזי בניה, וכך להפוך את הדירה לדירת דופלקס (תוספת בשטח 102.55 מ"ר). המבקש לא היה מעורב בהליכים לקבלת היתר בניה והניח כי הקבלן קיבל את האישורים הדרושים לבניית התוספת. מאז מתגורר המבקש בדירה. בשנת 1981 הדירה על שתי קומותיה נרשמה על שמו בטאבו, ללא שום הערות ו/או השגות מטעם עיריית כפר סבא.

עד היום לא ננקטו נגדו הליכים משפטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות		שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	רחוב ויצמן 50 כפר סבא
			מספר התוכנית	כס/509
1.2	שטח התוכנית			1.970 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	
		מספר מהדורה בשלב	1	
		תאריך עדכון המהדורה	31/03/2011	
יפורסם ברשומות		1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת
			סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
			האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
			מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף' בחוק	ועדה מחוזית
			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 675950
קואורדינטה Y 190900

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר סבא
התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
ויצמן
50

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6426	מוסדר	חלק מהגוש	417	
6426			418	
6426			444	

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/גל/א	כפיפות		5054	14.02.2002
כס/1/1/מ/ב	כפיפות		4475	09.01.1997
כס/מק/1/1/ג/ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית כס/מק/1/1/ג/ג ממשיכות לחול	4451	24.10.1996
כס/1/1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית כס/1/1 ממשיכות לחול	1636	18.06.1970

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		19		30.03.2009	נדין לומלסקי	ועדה מחוזית מרכז	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250 1: 2500 1: 40000		1	30.03.2009	נדין לומלסקי	ועדה מחוזית מרכז	
נספח בינוי	מנחה	1: 100		1	30.03.2009	נדין לומלסקי	ועדה מחוזית מרכז	

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 וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

31/03/2011

תבנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 6 מתוך 19

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 ראשון מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-7656325		09-7429006	רח' יוצמן 50 כפר סבא				4255696	שהרבני ניסים	
		09-7656325		09-7429006	רח' יוצמן 50 כפר סבא				313472	שהרבני רחל	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ראשון מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-7656325		09-7429006	רח' יוצמן 50 כפר סבא				4255696	שהרבני ניסים	
	09-7656325		09-7429006	רח' יוצמן 50 כפר סבא				313472	שהרבני רחל	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ראשון מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			09-7429006	רח' יוצמן 50 כפר סבא				313472	שהרבני רחל		
			09-7429006	רח' יוצמן 50 כפר סבא				4255696	שהרבני ניסים		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ראשון מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
lumel@netvision.net.il	09-7665362	054-6564004	09-7665362	רח' יוצמן 130, ת.ד. 2429 א.ת. כ"ס 44160			45909	306004045	נדון לובלסקי	אדריכל	
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**

הכשרת תוספת שטח של 102.55 מ"ר למגורים ותוספת קומת גג בבית משותף קיים ברח' ויצמן 50 כפר סבא

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת שטח 102.55 מ"ר בשטח עיקרי
- תוספת קומה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם				1.970		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים מסחר ועסקים	מ"ר	3311.76	102.55+	3414.31		
	מס' יחיד	17 X 2 (מבנים)		34		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים, מסחר ועסקים	701	
מגורים, מסחר ועסקים	702	
מגורים, מסחר ועסקים	703	

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, מסחר ועסקים
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י תוכניות תקפות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
אחורי	ציד-ימיני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת	לכניסה לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	מעל לכניסה הקובעת		
6.0	4.0	4.0	0 לרח' ויצמן	1	6	23.80	38.14	17	2 X 17 (מבנים)	265.22	4108.31	184 מקלט			3414.31	701 702 703	מגורים מסחר ותעסוקה

6. הוראות נוספות**6.1 השבחה**

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

6.2 הפקעות

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

6.3 חניה

ליחידת דיור המבוקשת מוצמדות 2 חניות בתחום המגרש רשומות בטאבו.

6.4 נגישות

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני

6.5 חומרי גמר

תוספת הבניה תהיה מחומרי גמר התואמים את הבנין

6.6 חיזוק המבנה

מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

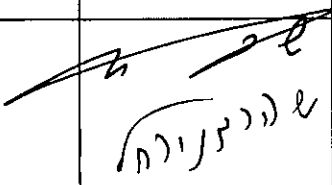
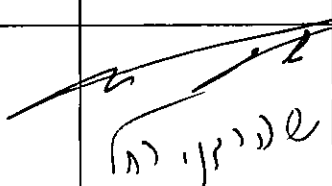
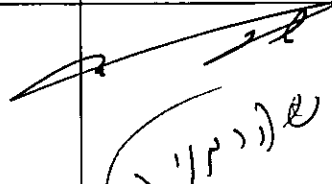
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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 מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			4255696	שהרבני ניסים	מגיש התוכנית
			313472	שהרבני רחל	
			4255696	שהרבני ניסים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			313472	שהרבני רחל	
			4255696	שהרבני ניסים	בעלי עניין בקרקע
			313472	שהרבני רחל	
				ואחרים	
	 נדין לומלסקי מס' זיון 45909		306004045	נדין לומלסקי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____ נספח בינוי	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
		שם התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	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)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: <u>נ.ת.ע</u> _____		
		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?	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	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)	✓	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') 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?	✓	

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' כס/509 ששמה רח' ויצמן 50 (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 ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 נדין לומלסקי
 אדריכלית
 מס' רשיון 45909
 חתימת המצהיר

31/03/2011

תאריך

מספר התוכנית: כס/509

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בטאריך 31.07.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין המדידת מרחקים

894	חוסאם מסארוה
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק וההתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך משה חיים
מספר רשיון 844

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

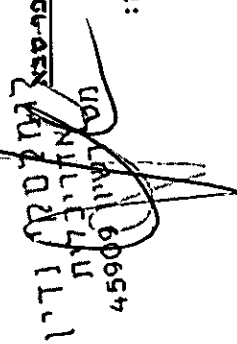
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

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.		

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: כס/509 שם התוכנית: רח' ויצמן 50 כפר סבא
עורך התוכנית: נדון לומלסקי תאריך: 14.10.2010 חתימה: 

מס' תא שטח	יעוד	גודל מגרש/ מזערי מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים															
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת		עיקרי שירות	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח הארץ (מטר)	מספר קומות								
				שירות	עיקרי					מתחת לקובעת	מעל לקובעת							
מגורים מסחר ועסקים	701 702 703	1970	3311.76	4005.76	184 מקלט		203.34	2 X 17 (מבנים)	17	38.14	23.80	1	6	0 לרח' ויצמן	4.0	4.0	4.0	6.0

חוק התכנון והכנייה, תשכ"ה, 1965.
חוקת המדינה, תש"ח, (ספר חוקות, חלק א', תש"ח) - תשל - 1970

אחריהם: הספואות לתלמידי

ת'פ'ח

[illegible][illegible]

174-5389		174-5389	174-5389	174-5389
174-5389	174-5389	174-5389	174-5389	174-5389