

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
15.08.2012  
נתקבל  
תיק מס'

## הוראות התוכנית

עיריית כפר-סבא  
אגף הנדסה  
חוק תכנון  
08-08-2012  
נתקבל

תוכנית מס' כס' 16/א/37/3

שם תוכנית: רוטשילד 55

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: כ"ס

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                                                                                                                                                                                                                                                                        | הפקדה |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p>משרד הפנים - מחוז המרכז<br/>הוועדה המחוזית לחליטה ביום: 25/8/12<br/>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר<br/>21-10-2012</p> <p>תאריך: 21-10-2012<br/>יו"ר הוועדה המחוזית: [חתימה]</p> |       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</b><br/><b>מרחב תכנון מקומי כפר-סבא</b><br/>הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא<br/>בישיבת משנה מס' 68.1 מיום 15.06.12<br/>החליטה: להמליץ לפני הועדה המחוזית</p> <p>יו"ר הוועדה המקומית לתכנון הבניה: [חתימה]<br/>מהנדס העיר: [חתימה]</p> |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |

## דברי הסבר לתוכנית

שימור מבנה בחזית המגרש והקמת מבנה מגורים של 8 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית** שם התוכנית  
רוטשילד 55  
תכנית באיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים  
לפי פרק ג' סימון ז' לחוק.

מספר התוכנית כס/37/3/א/16

**1.2 שטח התוכנית** 1.099 דונם

**1.3 מהדורות** שלב תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 14/02/12

יפורסם  
ברשומות

**1.4 סיווג התוכנית** סוג התוכנית  
• תוכנית מפורטת  
האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן •  
מוסד התכנון המוסמך  
ועדה מחוזית  
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

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

קואורדינטה X 675850  
קואורדינטה Y 191525

**1.5.2 תיאור מקום רוטשילד 55****1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כ"ס בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות  
נפה • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית**

כפר שבא  
רוטשילד  
55

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6440     | • מוסדר | • חלק מהגוש   | 88                  |                   |
|          |         |               |                     |                   |
|          |         |               |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר     | לי"ר         |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר        | לי"ר             |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|      |
|------|
| לי"ר |
|------|

# 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס  | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|--------------------|----------|-----------|--------------------|------------|
| 1. כס/1/1/גל/א     | • כפיפות |           | 5054               | 14/02/2002 |
| 2. כס/1/1/גל       | • כפיפות |           | 3648               | 01/06/1998 |
| 3. כס/1/1/מ/ב      | • כפיפות |           | 4475               | 09/01/1997 |
| 4. כס/מק/1/1/ג/ג   | • כפיפות |           | 4451               | 24/10/1996 |
| 5. כס/1-1/ג/א      | • כפיפות |           | 4127               | 08/07/1993 |
| 6. כס/1/1/מ        | • כפיפות |           | 3755               | 30/03/1990 |
| 7. כס/1/1/ג/ג      | • כפיפות |           | 3347               | 17/06/1986 |
| 8. כס/37/3/א       | • שינוי  |           | 3126               | 22/11/1984 |
| 9. כס/1/1/ג        | • כפיפות |           | 2199               | 26/02/1976 |
| 10. כס/1/1         | • כפיפות |           | 1636               | 18/06/1970 |
| 11. כס/מק/37/3/א/9 | • שינוי  |           | 5689               | 5/7/2007   |

## 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                                                                                                                                        |       | 16          |               | 22/03/10          | עודד פפרמן           | ועדה מחוזית |              |
| תשריט התוכנית  | מחייב                                                                                                                                        | 1:250 |             | 1             | 22/03/10          | עודד פפרמן           | ועדה מחוזית |              |
| נספח בינוי     | מחייב לנושא קו בינוי. נספח הבינוי מחייב לגבי קווי בנין גובה המבנה, מפלס הכניסה, כיסות וצינאות לרכב למפלס החניה. בשאר מרכיבי הנספח מנחה בלבד. | 1:100 |             | 1             | 22/03/10          | עודד פפרמן           | עודד פפרמן  |              |
| נספח תנועה     | מנחה                                                                                                                                         | 1:100 |             | 1             | 22/03/10          | אנג'י. מרגלית        | עודד פפרמן  |              |
| תיק תיעוד      | מנחה                                                                                                                                         |       | 55          |               | 01/07/10          | אדרי' לבנה רוין שואף | עודד פפרמן  |              |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים על עצמם תגברנה ההוראות על התשיטים.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית  | מס' תאגיד | כתובת           | טלפון      | סלולרי | פקס | דוא"ל              | גוש/ חלקה(י) |
|--------------|----------------|-----------|------------|----------------------------|-----------|-----------------|------------|--------|-----|--------------------|--------------|
|              | אלי סבאג       | 038720769 |            | "יזמית סבאג" ו"יזמית סבאג" | 514315571 | המעפילים 14 כ"ס | 09-7668828 |        |     | eli@gsglobal.co.il |              |

### 1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית  | מס' תאגיד | כתובת           | טלפון      | סלולרי | פקס | דוא"ל              |
|--------------|----------------|-----------|------------|----------------------------|-----------|-----------------|------------|--------|-----|--------------------|
|              | אלי סבאג       | 03872769  |            | "יזמית סבאג" ו"יזמית בע"מ" | 514315571 | המעפילים 14 כ"ס | 09-7668828 |        |     | eli@gsglobal.co.il |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר             | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד / שם רשות מקומית  | מס' תאגיד | כתובת           | טלפון      | סלולרי | פקס | דוא"ל              |
|--------------------------|----------------|-----------|----------------------------|-----------|-----------------|------------|--------|-----|--------------------|
| מחזקת אתר המינור : בעלים | אלי סבאג       | 03872769  | "יזמית סבאג" ו"יזמית בע"מ" | 514315571 | המעפילים 14 כ"ס | 09-7668828 |        |     | eli@gsglobal.co.il |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| שם פרטי ומשפחה | מספר זהות     | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                  | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל            |
|----------------|---------------|------------|---------------------------|-----------|------------------------|------------|--------|------------|------------------|
| עורך פרטני     | עודד פפרמן    | 055320279  | 36398                     |           | סירקין 13 גבעתיים      | 03-6738613 |        | 03-6730278 | odded@op-arc.com |
| שם פרטי ומשפחה | תאופיק גיבראה | 056261837  | 991                       |           | טייבה במשולש ת.ד. 1768 | 09-7995820 |        | 09-7995820 | iehb@012.net.il  |
| שם פרטי ומשפחה | יעקב מרגלית   | 50196120   | 23596                     |           | רמאן 6, גני תקווה      | 03-5340061 |        | 03-5347362 | ielah@013.net.il |

**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**

1. שינוי יעוד ממסחר משרדים ושפ"פ למסחר ומגורים.
2. תוספת קומות מק+5 לק+8. שימור מבנה בחזית המגרש.
3. קביעת זכויות בניה.
4. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד כמפורט בסעיף 6.1.
2. תוספת קומות כמפורט בנספח הבינוי ובטבלת הזכויות.
3. קביעת זכויות הבניה כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5.
4. קביעת קוי בנין כמפורט בנספח הבינוי בתשריט התכנית ובטבלת הזכויות בסעיף 5.
5. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בנספח הבינוי בסעיף 6.9.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה כמפורט בסעיף 6.6.
7. הוראות רישום שטחים ציבוריים כמפורט בסעיף 6.11.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.099 דונם |
|-------------------------|------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|       |                   | מפורט |                         |           |          |                |
|       |                   | 1,650 | 1,650                   | 0         | מ"ר      | מגורים         |
|       |                   | 17    | 17                      | 0         | מס' יח"ד |                |
|       |                   | 0     | -575                    | 575       | מ"ר      | משרדים         |
|       |                   |       |                         |           |          |                |
|       |                   | 270   | - 243                   | 513       | מ"ר      | מסחר           |
|       |                   |       |                         |           |          |                |
|       |                   |       |                         |           |          |                |
|       |                   |       |                         |           |          |                |
|       |                   |       |                         |           |          |                |

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      |
|----------------|--|--|---------|-----------|
|                |  |  | 1       | מגורים    |
|                |  |  | 4       | מסחר      |
|                |  |  | 2       | דרך קיימת |
|                |  |  | 3       | שטח       |
|                |  |  |         |           |

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   | יעוד      | אחוזים    | מ"ר   | יעוד               |
| 7.3%     | 80    | דרך קיימת | 7.3%      | 80    | דרך קיימת          |
| 32.7%    | 359   | שצ"פ      | 32.7%     | 359   | שצ"פ               |
| 22.7%    | 250   | מסחר      |           |       |                    |
| 37.3%    | 410   | מגורים    | 60%       | 660   | מסחר, משרדים, שפ"פ |
| 100%     | 1,099 | סה"כ      | 100%      | 1,099 | סה"כ               |



## 4 יעודי קרקע ושימושים

|              |                                           |   |
|--------------|-------------------------------------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד: מסחר</b>                     |   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                            |   |
| <b>א.</b>    | מסחר, כולל גם מכוני ספורט, מרפאות וכדומה. |   |
| <b>ב.</b>    | מבנה לשימור                               |   |
| <b>ג.</b>    |                                           |   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                             |   |
| <b>א.</b>    | -                                         |   |
| <b>ב.</b>    | -                                         |   |
| <b>ג.</b>    | -                                         | ד |

|              |                                                                              |  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים</b>                                                      |  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                               |  |
| <b>א.</b>    | המסחר – שירותי דלפק ומסחר כפי שיאושרו בעת הוצאת היתר לבניה בקומת הקרקע בלבד. |  |
| <b>ב.</b>    | מגורים .                                                                     |  |
| <b>ג.</b>    |                                                                              |  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                |  |
| <b>א.</b>    |                                                                              |  |
| <b>ב.</b>    |                                                                              |  |
| <b>ג.</b>    |                                                                              |  |

|              |                                                                                                                                                                            |  |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>4.3</b>   | <b>שם ייעוד: שצ"פ</b>                                                                                                                                                      |  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                             |  |
| <b>א.</b>    | גינון, שבילים, פרגולות, בתת הקרקע מרתף חניה                                                                                                                                |  |
| <b>ב.</b>    |                                                                                                                                                                            |  |
| <b>ג.</b>    |                                                                                                                                                                            |  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                              |  |
| <b>א.</b>    | המרתף מתחת לשצ"פ לא יכלוט מפני הקרקע הטבעיים של המגרש.                                                                                                                     |  |
| <b>ב.</b>    | מכיוון שהמבנה לשימור אינו מאפשר כניסה לחניה מהרחוב הראשי, מתבצעת הכניסה לחניה ממגרש החניה הציבורית מתחת לשצ"פ. האדמה הגנתית עבור גינון ונטיעת עצים תהיה לפחות בעומק 1.5 מ' |  |
| <b>ג.</b>    |                                                                                                                                                                            |  |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

|       | קווי בנין (מטר) |            |      | מספר קומות         |                   | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בנייה כוללים (%) | שטחי בנייה מ"ר/אחוזים |                    |  |                        |     | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד |        |
|-------|-----------------|------------|------|--------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|--------------------|--|------------------------|-----|-----------------|------------|-----|--------|
|       | צד-י-דרומי      | צד-י-צפוני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |                 |                        |                         |           |                        | סה"כ שטחי בנייה       | מתחת לכניסה הקובעת |  | מעל מפלס לכניסה הקובעת |     |                 |            |     |        |
| אחורי |                 |            |      |                    |                   |                 |                        |                         |           |                        |                       |                    |  |                        |     |                 |            |     |        |
| 0     | 0               | 0          | 4    | 0                  | 1                 | 5               | 60%                    |                         | 17        | 60%                    | 150                   |                    |  |                        | 40  | (2) 110         | 250        | 4   | מסחר   |
| (1) 0 | (1) 0           | 0          | 12   | 3                  | 8+ק               | 35              | 61%                    | 41.5                    |           | 874%                   | 3,585                 | 975                |  |                        | 800 | (3) 1,810       | 410        | 1   | מגורים |
|       |                 |            |      |                    |                   |                 |                        |                         |           |                        |                       | 1,077              |  |                        |     |                 | 359        | 3   | שטח    |

הערות לטבלה:

1. קו בנין אפס דרומי לשטח"פ לא יאפשר פתיחת חלונות. קו בנין אפס לשטח"פ עבור מרפסות בלבד.
2. הזכויות בהתאם למבנה לשימור הקיים.
3. הזכויות בתא שטח 1 כוללות גם שטח עיקרי למסחר 160 מ"ר.
4. קומת הקרקע המיועדת למסחר במבנה המגורים, הינה קומה כפולה.

2009 /

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 13 מתוך 16

**6. הוראות נוספות****6.1. סטייה ניכרת**

העלאת מספר יחידות הדיור תוספת קומות ושינוי בקווי הבניין יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. "

**6.2. חניה**

מספר מקומות החניה בתחום המגרש יהיה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים, אך לא פחות מ-1.7 חניות ליחידת דיור, וחניה עבור כל 25 מ"ר מסחר. ניתן למקם מתקנים טכניים ומחסנים במפלס החניה. החניה תתוכנן במפלס תחתון בתחום המגרש כמפורט בנספח התנועה. יותר קו בנין אפס למרתפים, תוך התאמה למערכות תשתית ופיתוח העוברות בתחומי המגרשים. החניה למגורים תהיה מופרדת מהחניה למסחר בעזרת מחסום.

**6.3. נגישות**

תינתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבנין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהיה תוספת.

**6.4. פיתוח סביבתי**

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים טכנולוגיים הנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבורי מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים וכו'. החדרת מי הנגר תבוצע עפ"י הנחיות תמ"א 4/ב/34.

**6.5. היטל השבחה**

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

**6.6. תנאים להיתר בניה**

- 6.6.1. הכנת תכנית שימור לבנין הקיים בחלקה וביצוע פעולות השימור.
- 6.6.2. אישור תכנית הפיתוח ע"י אדריכל העיר ועפ"י הנחיותיו.
- 6.6.3. פתרון נגישות לאנשים עם מוגבלויות כמצויין בסעיף 6.3
- 6.6.4. תתבצע הגנה על המבנה לשימור בעת עבודות הבניה של המבנה החדש, לאישור מהנדס העיר והועדה לשימור אתרים.
- 6.6.5. עיצוב המבנה וחומרי הגמר ישתלבו עם המבנה לשימור, לאישור אדריכל העיר.
- 6.6.6. לבקשה למתן היתר בניה יצורף נספח סביבתי, הנספח הסביבתי יוכן עפ"י הנחיות היחידה האיזורית להגנת הסביבה ובאישורה. בנספח יוצגו מידע ונתונים בדבר השפעות סביבתיות צפויות, פתרונות מוצעים ואופן יישומם, המסמך יתחם לנושאים הבאים: פסולת, מחזור, פינוי וכו', מים וביוב, אקוסטיקה, קרינה והגנות טרמיות, איכות אוויר והנחיות למניעת מפגעים סביבתיים במשך תקופת הבניה.
- 6.6.7. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/קבוצת עצים להעתקה או עץ/קבוצת עצים לעקירה-קבלת היתר לפי פקודת היערות.

**6.7. מימוש התכנית**

15 שנים מיום אישורה.

**6.8 בינוי**

- א. גימור המבנים – התגמירים ישלבו טיח איכותי אקרילי או מינרלי, חיפויים קשיחים כגון אלומיניום, זכוכית, אבן, לוחות חיפוי מתועשים, עץ, באישור אדריכל העיר.
- ב. התכנון האדריכלי יתן פתרון נאות למיזוג האוויר, הצללות, אנטנות, אדניות וכו'.

**6.10 הוראות לשימור**

- הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור לפי הנחיות תכנית כס' 37/3/א/9 וחלים עליהם ההוראות הבאות:
- א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.
- ה. ההיתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
- ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.

**6.11 שטחים ציבוריים**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית כפר סבא, אלא אם כן ירשמו בדרך אחרת.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע – ל"ר**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
|          | ל"ר      |        |
|          |          |        |

**7.2 מימוש התוכנית : מימוש התכנית 15 שנה**

## 8. חתימות

|                    |                   |                  |                               |
|--------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|
| מגיש<br>התוכנית    | שם:<br>אלי סבאג   | תאריך:<br>8/8/12 | מספר תאגיד:<br>ח.פ. 514315571 |
| עורך<br>התוכנית    | שם:<br>עודד פפרמן | תאריך:<br>8/8/12 | מספר תאגיד:<br>ח.פ. 557394392 |
| יזם<br>בפועל       | שם:<br>אלי סבאג   | תאריך:<br>8/9/12 | מספר תאגיד:<br>ח.פ. 514315571 |
| בעל עניין<br>בקרקע | שם:<br>אלי סבאג   | תאריך:<br>8/8/12 | מספר תאגיד:<br>ח.פ. 514315571 |
| בעל עניין<br>בקרקע | שם:<br>תאגיד:     | תאריך:           | מספר תאגיד:                   |
| בעל עניין<br>בקרקע | שם:<br>תאגיד:     | תאריך:           | מספר תאגיד:                   |
| בעל עניין<br>בקרקע | שם:<br>תאגיד:     | תאריך:           | מספר תאגיד:                   |



|                           |
|---------------------------|
| <b>תצהיר עורך התוכנית</b> |
|---------------------------|

אני החתום מטה עודד פפרמן, מספר זהות 055320279,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' **כס/37/3/א/16** ששמה \_\_\_\_\_  
(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 36398.

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 שכלווה 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.

עודד פפרמן - אדריכל

רשיון 36398

חתימת המצהיר

8/8/12

תאריך

|                                             |
|---------------------------------------------|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b> |
|---------------------------------------------|

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ 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.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_  
תאריך

## הצהרת המודד

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.

מספר התוכנית: 16/k/37/3/02

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: 12-4-10 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).

88-12  
תאריך



991  
מספר רשיון

תאופיק ג'בארה  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 30.07.12 שבתוקף.

8-8-12  
תאריך



991  
מספר רשיון

תאופיק ג'בארה  
שם המודד

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

סגן פרמנ - אוריאל

36798

חתימה:

8/8/12

תאריך:

עורך התוכנית: עודד פרמן

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?                           | V  |    |
|                                  |              | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?                                            | V  |    |
|                                  |              | אם כן, פרט: _____                                                                     |    |    |
| הוראות התוכנית                   |              | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                    | V  |    |
| תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>     | 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 <sup>(2)</sup> | 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                                                          | V  |    |
|                                  |              | מספר התוכנית                                                                          | V  |    |
|                                  | 1.1          | שם התוכנית                                                                            | V  |    |
|                                  |              | מחוז                                                                                  | V  |    |
| התאמה בין התשריט להוראות התוכנית | 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  |    |
|                                  |              |                                                                                       |    |    |

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

<sup>(2)</sup> 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? <sup>(3)</sup>                                                                                                                             |    | 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  |    |
| איחוד וחלוקה                        |            | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009                                                                                          | V  |    |
| טפסים נוספים <sup>(4)</sup>         | פרק 14     | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית                                                                                                                                                 | V  |    |
|                                     | 1.8        | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע                                                                                                                             | V  |    |
| חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>   |            | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?                                                                 | V  |    |
|                                     |            | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?                                                                                                                        |    |    |
| רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>           |            | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?                                                                                                | V  |    |
|                                     |            | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?                                                                                                                                                       |    |    |
|                                     |            | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?                                                                                                               | V  |    |
|                                     |            | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?                                                                                                                                                     | V  |    |
| 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?                                  | V  |    |
|                                     |            | 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 לייעודו החדש של המבנה? | V  |    |
|                                     |            | האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?                                                                            | V  |    |
|                                     |            | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?                                                                                                                                           | V  |    |
| שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup> |            |                                                                                                                                                                                      |    |    |

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

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

## נספח הליכים סטטוטוריים

עודד פפרמן - אדוין

רשיון 38398

חתימה:

8/8/12

עורך התוכנית: עודד פפרמן תאריך:

| 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 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. |                      |              |

| אישור על-פי סעיף 109 לחוק |       |              |
|---------------------------|-------|--------------|
| סעיף                      | החלטה | תאריך ההחלטה |
| סעיף 109 (א)              |       |              |
| סעיף 109 (ב)              |       |              |

| ערר על התוכנית                        |           |                 |              |
|---------------------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר                          | מספר הערר | אישור 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.