

4521998

משרד הפנים
מבא"ת 2006 מרכז

14.08.2013 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

נתקבל
תיק מס'

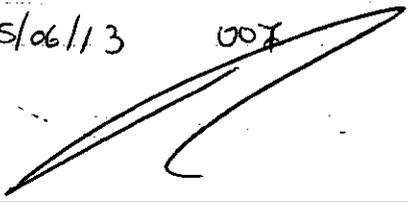
הוראות התוכנית

תוכנית מס' כס / מק / 3 / 40 / ג

שם תוכנית: בן גוריון 31 כפר סבא

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: כפר סבא
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית.

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| | |
| <p>סאטל/3/מלח</p> <p>25/06/13 007</p>  | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להתאים את צפיפות הדיור לגודל המגרש ולמיקומו ע"י קביעת מספר יח"ד, הוספת קומות, שינויים בקווי בנין, והוספת ההקלות המותרות ב - % הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | | |
|---|--|-------------------------------------|-------------------|
| מגרש למגורים ברחוב בן גוריון 31 כפר סבא. | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | יפורסם ברשומות |
| כס / מק / 3 / 40 / ג | מספר התוכנית | | |
| 0.830 דונם | | 1.2 שטח התוכנית | |
| • מתן תוקף | שלב | 1.3 מהדורות | |
| 3 | מספר מהדורה בשלב | | |
| 29.04.13 | תאריך עדכון המהדורה | | |
| • תוכנית מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית | יפורסם ברשומות |
| • כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | | |
| • ועדה מקומית | | | |
| • 62 א (א) סעיף קטן 4, 5, 8, 9 | לפי סעיף בחוק | | |
| • 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

| | | |
|--|---|--|
| <p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>כפר סבא</p> <p>קואורדינטה X קואורדינטה Y</p> <p>דרום, צפון 191,400 מערב, מזרח 675,525</p> | <p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>נפה</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p> | <p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>יפורסם ברשומות</p> |
| <p>בצפון: ש.צ.פ. מס' חלקה זמני 141/3</p> <p>בדרום: רח' בן גוריון</p> <p>במזרח: דרך מס' חלקה מס' 304</p> <p>במערב: חלקה מס' 126</p> <p>כפר סבא</p> <p>• חלק מתחום הרשות</p> <p>פתח תקוה</p> <p>כפר סבא</p> <p>בן גוריון</p> <p>31</p> | | |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6441 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 141 | |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 6441 | 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

| |
|------------|
| לא רלוונטי |
|------------|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|-----------------------------|----------|---------------------------|
| 18.06.1970 | 1636 | תכנית זו כפופה לתכנית הני"ל | • כפיפות | כס / 1 / 1 - |
| 10.09.1981 | 2745 | תכנית זו משנה התכנית הני"ל | • שינוי | כס / 3 / 40 - |
| 12.01.1977 | 4477 | תכנית זו כפופה לתכנית הני"ל | • כפיפות | כס / מק / 1 / 1 / דג - |
| 09.01.1997 | 4475 | תכנית זו כפופה לתכנית הני"ל | • כפיפות | כס / מק / 1 / 1 / מ / ב - |
| 26.12.1996 | 4471 | תכנית זו כפופה לתכנית הני"ל | • כפיפות | כס / 1 / 1 / גז - |
| 08.07.1993 | 4127 | תכנית זו כפופה לתכנית הני"ל | • כפיפות | כס / 1 / 1 / ג / א - |
| 24.10.1996 | 4451 | תכנית זו כפופה לתכנית הני"ל | • כפיפות | כס / מק / 1 / 1 / ג / ג - |
| 30.03.1990 | 3755 | תכנית זו כפופה לתכנית הני"ל | • כפיפות | כס / 1 / 1 / מ - |
| 29.10.1970 | 1668 | תכנית זו כפופה לתכנית הני"ל | • כפיפות | כס / 1 / 1 / א - |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|--------------|------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---------|----------------|
| | וועדה מקומית | ערן אדריכלים בע"מ | 02.08.12 | | 21 | ל"ר | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | וועדה מקומית | ערן אדריכלים בע"מ | 05.08.12 | 1 | | 1:250 | • מחייב | תשריט התוכנית |
| | וועדה מקומית | ערן אדריכלים בע"מ | 05.08.12 | 1 | | 1:250 | • מנחה | נספח בניוי |
| | וועדה מקומית | נ.א. אדריכלות נוף בע"מ | 24.07.12 | 2 | | 1:100 | • מנחה | נספח פיתוח |
| | וועדה מקומית | ג. הנדסה גיאבר סאגי | 26.06.12 | 1 | | 1:100 | • מנחה | נספח תנועה |

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

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש/ חלקה(ים) |
|--------------|-----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-----------------|------------|--------|------------|-----------------------|---------------|
| | קידר מבנים בע"מ | | | | 510605520 | החרושת 19 רעננה | 09-7431327 | | 09-7449253 | kedar_tal@hotmail.com | |

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 |
|--------------|-----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-----------------|------------|--------|------------|-----------------------|
| | קידר מבנים בע"מ | | | | 510605520 | החרושת 19 רעננה | 09-7431327 | | 09-7449253 | kedar_tal@hotmail.com |

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 |
|---------|--------------|-----------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------|-------|-------------|-----|-------|
| • בעלים | | אביה ממון | 321461 | | | ירושלים 71 כפר סבא | | 050-5850166 | | |
| • בעלים | | אורית שי | 5218969 | | | נשר 1 כפר סבא | | 050-7213766 | | |
| • בעלים | | אילנה גולדשטיין | 321460 | | | רוטשילד 36 כפר סבא | | 050-8376105 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|---------------|--------------|---------------------------|-----------|------------|--------------------------|---------------------------|------------|-------------|------------|-----|--------------------------|
| • עורך ראשי | אדריכל | הנה ערן ערן אדריכלים בע"מ | 4351886 | 23526 | | טשרניחובסקי 24 כ"ס | 09-7422450 | 052-2598358 | 09-7450235 | | henaeran@bezeqint.net |
| • מודד מוסמך | מודד מוסמך | מזהר עיסא | | 809 | | כפר קאסם 48810 | 03-9071446 | | | | madhar@beeqint.net |
| • יועץ ופיתוח | אדריכל נוף | נ.א. אדריכלות נוף בע"מ | 306319195 | 54436 | | התע"ש 24 כ"ס | 09-7664003 | 050-5339245 | 09-7664005 | | rotemepf@netvison.net.ul |
| • יועץ תנועה | מהנדס | ג. הנדסה גיאבר סאגי | 034568717 | 113130 | | ת.ד 58 רח' 24 צפוני טייבה | 09-7991018 | 052-7344111 | 09-7992275 | | g-handasa@bezeqint.net |

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 |
|---------------|---|
| דירות גן | דירות בקומת קרקע או א' עם גינה על משטח יצוק. |
| קומות חללי גג | בניה בחלל גג מעל קומה אחרונה עפ"י כס / 1 / 1 / גג ותיקוניה. |

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

קביעת מספר יח"ד בתכנית. תוספת קומות. תוספת זכויות המותרות עפ"י סעיף 62 א (א) 9. שינוי בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 הגדלת מספר יח"ד מ – 9 יח"ד ל – 13 יח"ד.
- 2.2.2 תוספת קומות במקום ע + 4 + ג (5 קומות וחללי גג מעל קומת עמודים) יהיה מ + ק + 5 + ג (6 קומות וחללי גג מעל קומת קרקע וקומת מסד)
- 2.2.3 תוספת 6% בזכויות הבניה בגין שיפור הדיור.
- 2.2.4 תוספת 5% בזכויות הבניה בגין תוספת 2 קומות.
- 2.2.5 קביעת קו בנין צדי מזרחי במקום 4.00 יהיה 3.6 מ' מגבול חלקה מקורית (2.1 מ' מגבול המגרש).
- 2.2.6 קביעת קו בנין צדי מזרחי למסתורי כביסה (מגבול המגרש לפני הפקעה עפ"י כס / 3 / 40) ל – 1.35 מ'.
- 2.2.7 קביעת קו בנין קדמי דרומי למרפסות ל – 2.40 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.830 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 1181.3 | | + 91.3 | 1090 | מ"ר | מגורים ג' |
| | 13 | | + 4 | 9 | מס' יח"ד | |

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|--|--|---------|-----------|
| | | | | 100 | מגורים ג' |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

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 |
| 100 | 830 | מגורים ג' | | 100 | 830 | מגורים ג' |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| |
|------------------------------|
| 4 יעודי קרקע ושימושים |
|------------------------------|

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | שם ייעוד: מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | פיתוח: תוכן תכנית פיתוח כתנאי לקבלת היתר עפ"י תכנית הפיתוח הכללית של המתחם. |
| ב. | חניה: החניה למגורים תתוכנן בקומת המסד עפ"י תכנית הפיתוח. |
| ג. | דירות גן: תותר דירת גן בקומת קרקע עם גינה על משטח יצוק, עפ"י קווי הבנין שבטבלה מס' 5. הכניסה לדירת הגן תהיה רק מהלובי המשותף. |
| ד. | חללי גג: תותר בניה בחללי גגות הרעפים עפ"י כס / 1 / 1 / גג / ג' על תיקוניה. |
| ה. | מרפסות: עפ"י תקנות התכנון והבניה. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין למרפסות תהווה סטיה ניכרת. |
| ו. | חומרי גמר: הבנינים ייבנו בחומרי גמר עמידים כגון אבן נסורה קרמיקה, זכוכית ועפ"י החלטת מהנדס העיר. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| קווי בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) לא כולל חללי גג | תכנית תא (השטח %) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|---------------------------------|------------------|-----------------|------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|----------------------|------|-------------------|----------------|------------------------------|------------|-----------|
| | | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | |
| אחורי צפוני | צידי שמאלי מערבי | צידי ימני מזרחי | קדמי דרומי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| 6 | 4 | 2.1 (4) | 4 | 1 (מסד) | ק + 5 + ג | 24 | במסגרת קווי הבנין | 15.6 | 13 | 264 | 2191.3 | 430 | | 580 | 1181.3 (1) (2) | 830 | 100 | מגורים ג' |
| קווי בנין למרפסות ומסתורי כביסה | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 4 | 1.35 (3) | 2.4 | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו בנין לגינה בקומת קרקע | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 2 | 1.35 | | | | | | | | | | | | | | | | |

- (1) לזכויות אלה תתווספנה זכויות בניה המוקנות עפ"י תכנית כס/ 1 / 1 / ג/ג' על תיקוניה, בכל העיר.
- (2) בנוסף לזכויות אלה תישמרנה זכויות ההקלות הכמותיות שטרם נוצלו, לעת הוצאת היתר הבניה, לשיקול דעת הוועדה.
- (3) מסתורי הכביסה שימוקמו בקו בנין צידי מזרחי 1.35 מ', יהיו באורך כולל שלא יעלה על 3 מ'.
- (4) קו הבנין הצידי ימני הינו 2.1 מ' מגבול המגרש עפ"י קו בנין של 3.6 מ' מגבול החלקה המקורית כמסומן בתשריט.
- (5) תוספת קומות, יח"ד ו / או שינוי בקווי הבנין יהוו סטיה ניכרת.
- (6) לא תותר הבלטה מעבר לקווי הבנין שעפ"י תכנית זו.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

| | |
|-------|--|
| 6.1.1 | הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה. |
| 6.1.2 | מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושיות, פיזיות ותפיסתיות. |
| | לבנין תהיה גישה במפלס הכביש, המדרכה והחניה למבואת הכניסה של הבנין באמצעות רמפה. תנאי למתן היתר בניה, העתקת מתקנים בחזית המגרש ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום מול הגורמים המוסמכים. |
| 6.1.3 | תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור פקיד היערות בהתאם לתיקון מס' 89 לחוק בנושא שמירה על עצים. |
| | א. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום עפ"י מפרט טכני מפורט. |
| | ב. בכפוף לקיום ערך חליפי. |
| | ג. בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות. |

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.3 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 יזמי התכנית.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש, לפי התקן התקף בעת מתן התרי בניה, אך לא פחות מ - 1.7 מקומות חניה ליחידת דיור.

6.5 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו עם שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.6 ניקוז וחלחול

מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש ע"י השארת תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע או באמצעות שימוש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשיית נגר כגון: מתקני החדרה מקומיים או מניעת רצף שטחים אטומים וכד' – באישור מהנדס העיר. עפ"י תמ"א 34 / ב / 4 . לא תותר הפניה מי נגר עילי אל מחוץ למגרש.

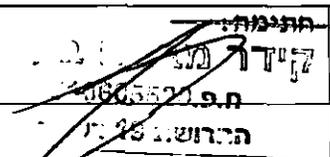
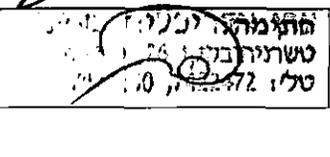
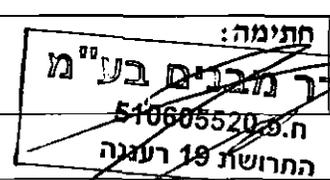
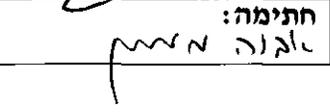
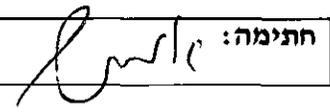
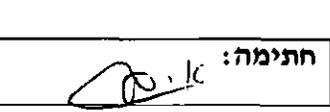
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| | | |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | | |
|---|--|---|--|-----------------|
| תאריך: 12/5/13 מספר תאגיד: 510605520 | | חתימה:  קידר מבנים בע"מ ח.פ. 510605520 התרושת 19 רענה | שם: קידר מבנים בע"מ תאגיד/שם רשות מקומית: | מגיש התוכנית |
| תאריך: 8.5.13 מספר תאגיד: 23526 | | חתימה:  הנה ערן ערן אדריכלים בע"מ טל: 072-727272 | שם: הנה ערן ערן אדריכלים בע"מ תאגיד: | עורך התוכנית |
| תאריך: 12/5/13 מספר תאגיד: 510605520 | | חתימה:  קידר מבנים בע"מ ח.פ. 510605520 התרושת 19 רענה | שם: קידר מבנים בע"מ תאגיד: | יזם בפועל |
| תאריך: 13.5.13 מספר תאגיד: 321461 | | חתימה:  אביה ממון תאגיד: | שם: אביה ממון תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
| תאריך: 13/5/13 מספר תאגיד: 5218969 | | חתימה:  אורית שי תאגיד: | שם: אורית שי תאגיד: | |
| תאריך: 13/5/13 מספר תאגיד: 321460 | | חתימה:  אילנה גולדשטיין תאגיד: | שם: אילנה גולדשטיין תאגיד: | |

תוכנית מספר: 40 / 3 שם התוכנית: שינוי תכנית מתאר מס' כס / 3 / 40

עורך התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה כ"ס תאריך: 29.05.1986 חתימה: _____

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | תכסית (%) משטח תא (השטח) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | | אחורי צפוני |
|-----------|------------|--------------------------------|--------------------|------|------------------------|------|--------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|------------|-----|-----------------|-----------|------------|-------------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל מפלס לכניסה הקובעת | | | | | | מתחת | מעל | קדמי | צידו-ימני | צידו-שמאלי | |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | | |
| מגורים ג' | 100 | 830 | | | | | 9 | 10.8 | | ע + 4 + 1 | (2) | 4 | 4 (3) | 4 | 6 | |

(1) ובנוסף שטח עיקרי בחללי הגג עפ"י כס / 1 / 1 / גג / ג

(2) קומת מסד או מרתף עפ"י כס / 1 / 1 / מ / ב

(3) מגבול מגרש לפני הפקעה עפ"י כס / 3 / 40

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה הנה ערן _____ (שם), מספר זהות _____ 4351886
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' כס / מק / 3 / 40 / ג'.
ששמה מבנה מגורים ברח' בן גוריון 31 כפר סבא (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
ובינוי ערים מספר רשיון 25326.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. נ.א אדריכלות נוף בע"מ - פיתוח
ב. ג. הנדסה – אינג' ג'אבר סאג'י - תנועה
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.
6. 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.

ינון אדלמן
טיילור ובסטון 28, רמת השרון
טל': 7422472, 7422457

חתימת המצהיר

8.5.13

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ג. הנדסה – אינג' ג'אבר סאג'י (שם),

מספר זהות 034568717, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' כס / מק / 3 / 40 / ג. ששמה מבנה מגורים ברח' בן גוריון 31 כ"ס (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה 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.

אינג' ג'אבר סאג'י
מהנדס תנועה וכבישים
מס' רישיון 113130

חתימת המצהיר

31.5.2013

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה נ.א. אדריכלות נוף בע"מ (שם), מספר זהות 306319195, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' כס / מק / 3 / 40 / ג. ששמה מבנה מגורים ברח' בן גוריון 31 כ"ס (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום פיתוח 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.

נ.א. אדריכלות נוף בע"מ
512716341

חתימת המצהיר

23/5/13
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 : כס / מק / 3 / 40 / ג' .

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- 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 והקדסטור: מדגה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

מוזר עיסא
מספר רשיון (809)
054
תאריך

מוזר עיסא
מספר רשיון (809)
054
חתימה

809
מספר רשיון

מוזר עיסא
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: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: כס / מק / 3 / 40 / ג' שם התוכנית: בית מגורים בן גוריון 31 כפר סבא
 עורך התוכנית: ערן אדריכלים בע"מ תאריך: _____ חתימה: _____

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.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|---|--------------|---|
| | √ | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | 1.7 | מסמכי התוכנית |
| | √ | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'? | | |
| | √ | אם כן, פרט: <u>נספח בינוי, נספח פתוח ותנועה</u> | | |
| | √ | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | | הוראות התוכנית |
| | √ | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | 6.1, 6.2 | תשריט התוכנית⁽¹⁾ |
| | √ | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה | 2.2.7 | |
| | √ | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת התדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | 2.4.1, 2.4.2 | |
| | √ | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה) | 2.3.2, 2.3.3 | |
| | √ | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ | 4.1 | |
| | √ | קיום תשריט מצב מאושר | 4.3 | |
| | √ | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית. | 4.4 | |
| | √ | 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 | | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
| | √ | שם התוכנית | 1.1 | |
| | √ | מחוז | | |
| | √ | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | 1.4 | |
| | √ | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | 1.5 | |
| | √ | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | 1.8 | |
| | √ | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 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.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה | |
|----|----|---|---------------|-------------------------------------|------------------------|
| √ | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾ | | כללי | |
| √ | | 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: _____ | | | |
| √ | | 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? | | | |
| | | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009 | | | איחוד וחלוקה |
| | √ | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | פרק 14 | | טפסים נוספים (4) |
| | √ | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | | |
| √ | | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'? | | | חומרי חפירה ומילוי (5) |
| | | 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? | | רדיוסי מגן (6) | |
| | | 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? | | חיזוק מבנים בפני רעידות | |
| | | בתכנית שמשנה שימוש או ייעוד 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? | | | |
| | | האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים? | | | |
| | | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש? | | 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.
⁽⁴⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
⁽⁵⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.
⁽⁶⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: כס / מק 3 / 40 / ג' . שם התוכנית: מבנה מגורים רח' בן גוריון 31 כפר סבא

עורך התוכנית: ערן אדריכלים בע"מ תאריך: _____ חתימה: _____

| 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 | <ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. | ולקחש"פ | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | <ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. | ולחוי"ץ | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | <ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. | | |

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

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש עדר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.