

422255

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים

מחוז מרכז

23.11.2014

נתקבל

תיק מס':

תכנית מס' 405-0199299

כס/מק/170/4-ב - חב"ד 5,7 כפר סבא

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

1. תוכנית מתאר מקומית

405-0199299

התוכנית תכנית מתאר מקומית לפיתוח אזורי מגורים, תחומי מסחר, תחומי תעסוקה ותחומי שירותים.

9/2/14

002

111

דברי הסבר לתכנית

הסדרת יעודי קרקע ברחוב חב"ד פינת סירקין, והתאמתן לבנוי בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כס/מק/170/4-ב - חב"ד 5,7 כפר סבא
		מספר התכנית	405-0199299
1.2	שטח התכנית	1 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי זנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא

קואורדינאטה X 190970

קואורדינאטה Y 677020

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	חב"ד	7	
כפר סבא	חב"ד	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6430	מוסדר	חלק	35	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
כס/170/4	9 - 10, 12, 21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 ממשיכות לחול.	1636		18/06/1970
כס/1/1/ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/ד. הוראות תכנית כס/1/1/ד תחולנה על תכנית זו.	2547		28/06/1979
כס/1/1/מ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/מ. הוראות תכנית כס/1/1/מ תחולנה על תכנית זו.	3755	2362	29/03/1990
כס/1/1/מ/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/מ/ג. הוראות תכנית כס/1/1/מ/ג תחולנה על תכנית זו.	4993	2948	12/06/2001
כס/1/1/שצ/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1/שצ/1. הוראות תכנית כס/1/1/שצ/1 תחולנה על תכנית זו.	5009	3526	09/08/2001
כס/170/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/170/4 ממשיכות לחול.	3447	1543	01/05/1987
כס/מק/1/1/ג/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/ג/ג. הוראות תכנית כס/מק/1/1/ג/ג תחולנה על תכנית זו.	4451		24/10/1996

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה אלתרמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה אלתרמן			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	13/03/2014	משה אלתרמן		03/07/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/01/2014	משה אלתרמן		21/10/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	5002690 06	עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649166	09-7646421	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	5002690 06	עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649166	09-7646421	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלי אפלבוים			כפר סבא	חב"ד	5	050-6407984		elmi@netvision.net.il
בעלים	מירה אפלבוים			כפר סבא	חב"ד	5	050-6407984		elmi@netvision.net.il
בעלים	יעקב ביקל			כפר סבא	חב"ד	2	052-8384024		nao@zahav.net.il
רעלים	נעמי ביקל			כפר סבא	חב"ד	2	052-8384024		nao@zahav.net.il
אחר	איריס ביקל			כפר סבא	ויינברג	13	054-6655123		gil.bickel@gmail.com
אחר	גיל ביקל			כפר סבא	ויינברג	13	054-6655123		gil.bickel@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה אלטרמן	117901	אלטרמן אדריכלים	כפר שמואל	(1)	138	08-9205259		arc8@outlook.com
מודד	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(2)		09-7990140		mhmed@bezeqint.net

(1) כתובת: דרך הזית 138.

(2) כתובת: ת.ד. 629.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת מיקום יעודי קרקע, ללא שינוי זכויות הבניה, על מנת להתאים למצב הקיים, כמתואר בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1
------------------	---

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	528		528		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	202
מגורים ב'	101
שטח ציבורי פתוח	203

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	181.65	18.03
מגורים ב'	755.57	75
שצ"פ	70.22	6.97
סה"כ	1,007.44	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	158.31	15.71
דרך מוצעת	23.34	2.32
מגורים ב'	755.56	75
שטח ציבורי פתוח	70.23	6.97
סה"כ	1,007.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חנייה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרכים, חניות, מסעות, מדרכות, שבילי אופניים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרכים, חניות, מסעות, מדרכות, שבילי איפניים.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

6.1	הערות לטבלת הזכויות
	הוראות בינוי זכויות ותנאים להיתר עפ"י תכניות תקפות
6.2	רישום שטחים ציבוריים
	רישום שטחים ציבוריים: (א) השטחים שייעודם לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו וירשמו על-ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית. (ב) לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ד' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, על חשבון בעלי הקרקע. (ג) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית, על-פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה.
6.3	ניהול מי נגר
	יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים. ניתן להוסיף אמצעים מחדירי מים לקליטת מי הנגר העילי בתוך המגרש. הכל בהתאם לסעיף 23.3.1 להוראות תמ"א/34/ב/4.
6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות



מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית כפר סבא 500269006	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית כפר סבא 500269006	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אלי אפלבוים שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מירה אפלבוים שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב ביקל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נעמי ביקל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איריס ביקל שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גיל ביקל שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: משה אלתרמן שם ומספר תאגיד: אלתרמן אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

שלי
עמרמי-בוזגלו
ויצמן
תאריך: 23-10-14
מ.א. 117901
חתימה:

שלי
עמרמי-בוזגלו
ויצמן
תאריך: 23-10-14
מ.א. 117901
חתימה:

שלי
עמרמי-בוזגלו
ויצמן
תאריך: 23-10-14
מ.א. 117901
חתימה:

שלי
עמרמי-בוזגלו
ויצמן
תאריך: 23-10-14
מ.א. 117901
חתימה:

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס': 405-0199299 חב"ד 5,7 כפר סבא

פרטי החלקות הקיימות								
מס' סידורי	מס' גוש	חלקה/מגרש (1)*	שם הבעלים (2)	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר
1	6430	35	אלי אפלבוים			60225745	750	750
2	6430	35	מירה אפלבוים			8170094	750	750
3	6430	35	יעקב ביקל			7349244	750	750
4	6430	35	נעמי ביקל			7348030	750	750
5	6430	35			הערת אזהרה: משכנתא דרגה ראשונה. בעלי המשכנתא - בנק פועלים בע"מ. בסך 1,350,000 ש"ח על הבעלות של ביקל יעקב וביקל נעמי. משכנתא על שם ביקל גיל ואיריס	520000118	750	750
6		35			מוטבי ההערה: הפקעת חלק מחלקה, עיריית כפר סבא		250	250
								370/1000

*הערה: מס' חלקה מקורית- 35.

ברוך עמרמי, ע"ד ונוטריון
רישיון מס' 4956
כפר סבא - ויצמן 108

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מס': 405-0199299 חב"ד 5.7 כפר סבא

פרטי המגרשים המוקצים												
מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה	שם הבעלים	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	החלקים (בשכר פשוט)	יעוד המגרש המוקצה	מס' יחיד (3)	חתימת הבעלים
1	6430	101		אלי אפלבוים			60225745	750	1/1 *	מגורים ב'		בדיקת עוממי, עו"ד ונוטריון רכשיון מס' 4956 כפר סבא - 108 רשיון מס' 4956 כפר סבא - 108
2	6430	101		מירה אפלבוים			8170094	750		מגורים ב'		
3	6430	101		יעקב ביקל			7349244	750		מגורים ב'		
4	6430	101		נעמי ביקל			7348030	750		מגורים ב'		
5	6430	101				הערת אזהרה: משכנתא דרגה ראשונה. בעלי המשכנתא - בנק פועלים בע"מ. בסך 1,350,000 ש"ח על הבעלות של ביקל יעקב וביקל נעמי. משכנתא על שם ביקל גיל ואיריס	520000118	750		מגורים ב'		
6	6430	201,202		עיריית כפר סבא		הפקעה לצרכי ציבור		180	1/1	דרך		
7	6430	203		עיריית כפר סבא		הפקעה לצרכי ציבור		70	1/1	שצ"פ		

* חלוקה בין בעלים במגרש 101 תהיה ע"פ תצ"ר שיירשם כתנאי להיתר בנייה.

עמוד 3

- 1 יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
- 2 הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
- 3 ימולא לפי העניין – אין חובה למלא.