

1905

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מסי שד/מק/111/17

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
7.02.2012  
נתקבל  
תיק

מתחם "משתכני צופית"

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

סוג התוכנית: תכנית מפורטת הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, נגזרת מתכנית מאושרת שד/111/4.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"דרום השרון"  
01.02.2012  
נתקבל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1985  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"דרום השרון"  
החליטה להפקיד תכנית מס'  
שד/מק/111/17  
בשיבה מס' 200201 מיום 15.02.12  
מוזגס הועדה יושב ראש הועדה

ועדה מקומית דרום השרון  
אישור תוכנית מס' שד/מק/111/17  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 200201 ביום 15.02.12  
המוזגס על המחוז  
יו"ר הועדה המקומית

מחוז המרכז

תוכנית מספר שד/מק/17/111

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שד/מק/17/111

**1.1 שם התוכנית**

22,771 מ"ר.

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף.

שלב:

**1.3 מהדורות**

מהדורה 03.4.

מספר מהדורה:

18 ינואר 2012.

תאריך עדכון:

תכנית מפורטת הקובעת הוראות  
לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים,  
נגזרת מתכנית מאושרת שד/111/4.

סוג התוכנית:

**1.4 סיווג התוכנית**

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת:

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית:

לפי סעיף:

היתרים או הרשאות:

הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון.

קואורדינטה X 678/100  
קואורדינטה Y 192/000

1.5.2 תיאור מקום תחום המועצה האזורית דרום השרון, מתחם "משתכני צופית", ממערב למושב צופית, ממזרח לדרך אזורית מספר 554, מדרום לכביש הכניסה למושב צופית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית המועצה האזורית דרום השרון.

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות. הרשות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7595	מוסדר	חלק מהגוש	143,144,145,150	
7620	מוסדר	חלק מהגוש		124
7623	מוסדר	חלק מהגוש		166
7624	מוסדר	חלק מהגוש		6,7,8,64

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

**1.6.1**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס
שד/111/4	נגזרת מהתכנית לעניין פירוט טבלאות איחוד וחלוקה על פי החלטת ועדה מחוזית	לפי החלטת ועדת משנה להתנגדויות בישיבתה מיום כ"ג אייר תשס"ו, 21 במאי 2006.

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודד צחי פורת מרחב תכנון בע"מ	18.1.2012		23		מחייב	הוראות התוכנית
		עודד צחי פורת מרחב תכנון בע"מ	18.1.2012	1	1	1:1000	מחייב	תשריטת התוכנית
		לי"ר	30.12.2007		1		מחייב	נספח א' - לוח אזורים, זכויות והוראות בניה ע"פ שד/111/4
		שאול רוזנברג שמאי מקרקעין מתכנן עירוני	27.9.2011		7		מחייב	נספח ב' - טבלת הקצאות בהסכמת בעלים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהיגים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
7595/144			050-6793251 054-6403133		ת.ד. 988 רעננה הפרדס 8 כפר סבא			052925641 051541225 058258740	ורד שפיגל מינה כחן זוהר כחן	מגיש התוכנית

1.8.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
zachi@migroup.co.il	077-3355206	052-4750787	077-3355204	המרגנית 58 רמת גן	מרחב תכנון בע"מ 512739723	38504	056602907	צחי (יצחק) פורת	אדריכל
caspi.moded@gmail.com		052-2531084	03-9326020	מושב נחלים, ת.ד. 328.49950		623	053580106	חגי כספי	מורד מוסמך
r-shamay@inter.net.il	03-5752041		03-5752033	בן גוריון 2 רמת גן		196	01275874	שאול רוזנברג	שמאי מקרקעין

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום בספרי המקרקעין.	2.1.1
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.	2.1.2
שינוי מיקום ייעודי קרקע ללא שינוי שטחים.	2.1.3
שינוי חלוקת זכויות בניה ללא שינוי בסך הזכויות.	2.1.4

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

איחוד וחלוקה מחדש ואיזון בין בעלי המקרקעין שבתחום התכנית עפ"י סעיף 62 א (א) 1.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				22,771	שטח התוכנית – דונם
				11	מגורים – מספר יח"ד
				4,257	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				6	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
				2,322	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

### 3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1003,1004,1005,1006,1007,1009,1011	מגורים א'
	1001,1002,1008,1010,1012	מגורים מיוחד
	1022,1023,1024,1025	חקלאי
	1017,1018,1020,1021	שטח ציבורי פתוח
	1013,1016	דרך משולבת
	1014	דרך
	1015	דרך קיימת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
17.02%	3,876	3,876	17.02%
19.21%	4,374	4,374	19.21%
30.48%	6,940	6,940	30.48%
21.05%	4,794	4,794	21.05%
12.24%	2,787	2,787	12.24%
100%	22,771	22,771	100%

#### 4. רשימת שימושים ותכליות

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: שטח חקלאי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית שד/111/4
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	על פי תכנית שד/111/4

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: אזור מגורים א'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית שד/111/4
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	על פי תכנית שד/111/4

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: אזור מגורים מיוחד</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית שד/111/4
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	על פי תכנית שד/111/4

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית שד/111/4
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	על פי תכנית שד/111/4

## 5. ייעודי קרקע, שימושים והוראות בניה

פירוט ייעודי קרקע, שימושים, והוראות בניה לפי תכנית שד/4/111. וטבלת הקצאות בנספח ב'.  
קומות: מ- קומת מרתף, ג- קומת גג. קווי בניין: ק- קדמי, צ- צידי, א- אחורי.

הערות	הוראות בניה								מס' יחיד למגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	מס' גוש	סימון בתשריט	ייעוד	
	קווי בנין (במטר 5)			תכנית מרבית במ"ר	שטחי שרות במ"ר (2)		שטחים עיקריים במ"ר (1)								מס' קומות
	א	צ	ק		תחת 0.00	מעל 0.00	תחת 0.00	מעל 0.00							
	5	3	5	280	200	174		380	2 מ,ג	2	667	1003	7595	כתום	מגורים א'
				280	200	174		448		2	556	1004			
				280	200	174		380		2	666	1005			
				280	200	174		380		2	666	1006			
				140	100	87		190		1	471	1007			
				140	100	87		224		1	479	1009			
				140	100	87		190		1	371	1011			
							1,100	957			2,192				
				2,057		2,192									
				4,249											
(*) יחיד קיימת, ויחיד חדשה	5	3	5	280	200	174		380	2 מ,ג	2 (**)	836	1001	7595	כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
יחיד קיימת				140	100	87		190		1	1,156	1002			
יחיד קיימת				140	100	87		224		1	978	1008			
יחיד קיימת				140	100	87		224		1	753	1010			
יחיד קיימת				140	100	87		190		1	651	1012			
				600	522		1,208		(**)*6	4,374	סה"כ				
				1,122		1,208									
				2,330											
									1,103	1013	7595	מסלולות מוצעות: פסים ירוק-אדום	דרכים		
									1,294	1016					
									1,466	1014	7624	מוצעות:			
											7595	אדום			
									2,988	1015	7624	קיימות:			
											7623	חום בהיר			
									6,851	סה"כ					
									3,792	1020	7595	ירוק	שטחים ציבוריים פתוחים		
											7624				
									399	1021	7624				
									285	1017	7595				
									407	1018					
									4,883	סה"כ					
									662	1022	7595	פסים ירוק-לבן	חקלאי		
									661	1023					
									995	1024					
									469	1025					
									2,787	סה"כ					
5 יחיד קיימות				6,579					17	22,771	סה"כ				

הערות לוח ייעודי קרקע, שימושים והוראות בניה לפי תכנית שד/4/111.

22/01/2012

עמוד 8 מתוך 23  
מוסד מוסמך  
התאגדות מקצועית - מועד מוסמך  
03-9326020  
03-4326020



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוצאות עריכת התכנית

תכנית זו נגזרת ומשלימה את תכנית שד/4/111 כאמור בסעיף 1.4 למסמך זה. הוצאות הכנת תכנית שד/4/111 ותכנית זו על כל מסמכיהן, הכנת לוח איזון והקצאות, מדידות ומדידה לצורכי רישום, יחולו על בעלי המקרקעין שבתחום התכנית לפי חלקיהם היחסיים, בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 סעיף קטן 12 "הוראות תכנית מפורטת" (תיקון 19 התשמ"ב-1982, תיקון 29 התשי"ן-1990) כדלקמן:

"כל עוד אין הוראות מתאימות בתכנית מיתאר, מותר לקבוע בתכנית מפורטת הוראות לכל ענין שיכול להיות נושא לתכנית מיתאר מקומית לפי סעיף 63, וכן מותר לקבוע בה הוראות בענינים אלה:

(12) הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה".

### 6.2 אחריות להוצאות

הוצאות שהוצאו על ידי מגישי התכנית לשם עריכת תכנית שד/4/111 ותכנית זו על כל מסמכיהן, הכנת לוח איזון והקצאות, מדידות ומדידה לצורכי רישום כאמור בסעיף 5.1, יהוו חוב אזרחי נגד בעלי המקרקעין שבתחום התכנית ומגישי התכנית יהיו רשאים לגבות אותן מהם על ידי תביעה אזרחית אם הם לא ישלמו את חלקם היחסי בהוצאות עם אישורה של התכנית לתוקף.

### 6.3 הפרשות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לשטחי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

## 7. ביצוע התוכנית

ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום מתן תוקף.

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31.1.12			052925641 051541225 058258740	ורד שפיגל מינה כהן זוהר כהן	מגיש התוכנית
12.12.2011		מרחב תכנון בע"מ 512739723	056602907	אדריכל צחי (יצחק) פורת	עורך התכנית

**8.2 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	ועדה מקומית

**תצהיר עורך תוכנית שד/מק/17/111**

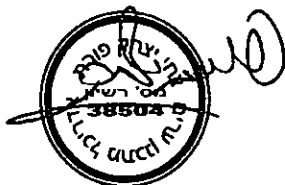
אני החתום מטה אדר' צחי (יצחק) פורת, מסי תעודת זהות 056602907 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי שד/מק/17/111 ששמה איחוד וחלוקה מתחם "משתכני צופית" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות, בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות והתכנון העירוני, מספר רישיון 38504.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועץ נוסף כמפורט להלן:

שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הנושא בתכנית שנערך על ידו
שאול רוזנברג	שמאי מקרקעין, מ.ר 196	טבלת הקצאות בהסכמת בעלים

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט) 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.

תאריך: 12 ינואר 2012.



אדר' צחי (יצחק) פורת

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד - תוכנית שד/מק/17/111**

**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 שד/מק/17/111**

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: 13.8.11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

מסמך  
 623-1020  
 03-9326020

שם המודד	חגי כספי	מספר רשיון	623	חתימה	תאריך
					21.1.12

2. עדכניות המדידה

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

שם המודד	חגי כספי	מספר רשיון	623	חתימה	תאריך

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**



עורך התוכנית: אדריכל צחי (יצחק) פורת תאריך: 12.1.2012 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: _____		
	✓	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 החדשה, 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 וחותמת <sup>(2)</sup> .	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? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: כפר סבא		
		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?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		חיזוק מבנים בפני רעידות (7)
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		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 (7)
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		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)

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

<sup>(4)</sup> מספרי הטעמים 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 התויב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**



עורך התוכנית: אדריכל צחי (יצחק) פורת תאריך: 18.1.2012 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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 השנייה 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)	הודעת שר הפנים על הצורך באישורו את התכנית	21.6.2007
סעיף 109 (ב)		

20. לוח אזורים, זכויות והוראות בניה

( NUM ) : הפניה להערה הכלולה ברשימת ההערות ללוח זכויות והוראות בניה אשר בדף מס' 5.  
 קומות: מ- קומת מרתף, ג- קומת גג. קווי בניין: ק- קדמי, צ- צידי, א- אחורי.

הערות	הוראות בניה								מס' קומות	מס' יחיד למגורש	שטח במ"ר	מס' מגרש	מס' גוש	סימון בתשריט	ייעוד
	קווי בנין (במטר 5)			תכנית מרבית במ"ר	שטחי שרות במ"ר (2)		שטחים עיקריים במ"ר (1)								
	א	ב	ק		תחת 0.00	מעל 0.00	תחת 0.00	מעל 0.00							
				280	200	174		400	2	667	1003			מגורים א'	
				140	100	87		200	1	469	1004				
				280	200	174		400	2	666	1005				
				280	200	174		400	2	666	1006	7595	כתום		
(*)מגרשים 1007/2 1007/1	5	3	5	280	200	174		400	2	666	1007				
				140	100	87		200	1	371	1009				
				140	100	87		200	1	371	1011				
				1,100	957			2,200							
				2,057		2,200			11	3,876	סה"כ				
				4,257											
(**)יחיד קיימת, ויחיד חדשה				280	200	174		400	2	836	1001		כתום	מגורים מיוחד	
יחיד קיימת				140	100	87		200	1	1,156	1002	7595	מותחם		
יחיד קיימת				140	100	87		200	1	978	1008		כתום		
יחיד קיימת				140	100	87		200	1	753	1010		כהה'		
יחיד קיימת				140	100	87		200	1	651	1012				
				600	522			1,200							
				1,122		1,200			6	4,374	סה"כ				
				2,322											
										1,141	1013	7595	משולבות מוצעות: פסים ירוק-אדום	דרכים	
										1,264	1016				
										1,477	1014	7624	מוצעות: אדום		
										3,058	1015	7624	קיימות: חום בחיר		
										6,940	סה"כ				
										3,109	1020	7595	ירוק	שטחים ציבוריים פתוחים	
										411	1021	7624			
כל בניה אסורה, למעט מיגון אקוסטי לכוון דרך 554, גיגון, נטיעות, שבילים, מתקני ישיבה ומשחק, פרגולות ומצללות.										245	1017	7595			
										365	1018				
										664	1019				
										4,794	סה"כ				
										752	1022		פסים ירוק-לבן	חקלאי	
יותרו גידולים חקלאיים אורגניים, ללא ריסוס וללא שימוש בחומרים כימיים.										1,040	1023	7595			
תותר הקמת מבנים חקלאיים עונתיים פריקים בלבד.										995	1024				
										2,787	סה"כ				
5 יחיד קיימות				6,579					17	22,771	סה"כ				



**SHAUL ROSENBERG**

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. TEL. 03-5752033

פקס. FAX. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

**שאול רוזנברג**

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 27 ספטמבר, 2011

מספרנו : 16898/2011

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

דרום השרון

**הנדון: תכנית שד/מק/17/111 - מתחם משתכני צופית**

**גוש: 7595 חלקות 143,144,145,150**

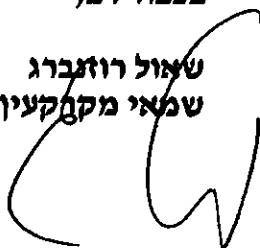
**מושב צופית**

**טבלת הקצאות בהסכמת בעלים**

1. נתמניתי על ידי ועדת הערר כשמאי בורר לצורך הכרעה בהתנגדויות לתוכנית שד/מק/17/111.
2. בהחלטת ועדת הערר מיום 6.4.11 נקבע כי טבלת ההקצאות תתוקן על ידי בהתאם להחלטה הני"ל.
3. בהתאם לאמור לעיל, מצ"ב טבלת ההקצאות ולוח האיזון לתוכנית שבנדון.
4. תשומת לב הועדה המקומית לצורך לתקן את פירוט השטח המבונה ליח"ד כמפורט בסעיף 3 ב'3 למכתב המקדמים וערכי השווי המצורף לטבלת ההקצאות (מסמך 16899/2011)

בכבוד רב,

שאול רוזנברג  
שמאי מקרקעין



**SHAUL ROSENBERG**

**REAL ESTATE APPRAISER**

**TOWN PLANNER**

**2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573**

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

**שאול רוזנברג**

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 27 ספטמבר, 2011

מספרנו: 16899/2011

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
זרם השרון

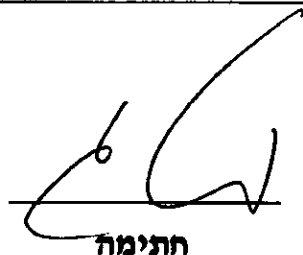
**תכנית שד/מק/111/17**

**מתחם משתכני צופית**

**איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים**

**לפי הוראות פרק ג' סימן ז'**

**לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**



חתימה

**SHAUL ROSENBERG**

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. TEL. 03-5752033

פקס. FAX. 03-5752041

E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

**שאול רוזנברג**

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 27 ספטמבר, 2011

מספרנו: 16899/2011

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

דרום השרון**הנדון: תכנית שד/מק/17/111 - מתחם משתכני צופית****גוש: 7595 חלקות 143,144,145,150****מושב צופית****טבלת הקצאות בהסכמת בעלים**

1. מצ"ב טבלת ההקצאות ולוח איזון לתוכנית הנדונה.
2. טבלת התקצאות ולוח האיזון נערכו בהתאם להכרעת הבורר מיום 27.10.09.
3. להלן העקרונות שהובאו בחשבון בעת עריכת טבלת ההקצאות:

**א. שווי מצב קודם**

שווי מ"ר קרקע במצב קודם הובא בחשבון לפי 700 ש"ח למ"ר (\$175 למ"ר לפי שעי"ח של \$1 = 4 ש"ח).

**ב. שווי מצב חדש****1. מקדמי שווי**

הובאו בחשבון מקדמי השווי בהתאם להכרעת הבורר הני"ל.

שטח מגרש ליחיד אחת, 333 מ"ר - מקדם שווי למ"ר 1.0.

תוספת שווי למגרש עד 750 מ"ר - מקדם שווי למ"ר 0.5.

תוספת שווי למגרש מעל 750 מ"ר - מקדם שווי למ"ר 0.4.

שווי 1 מ"ר קרקע למגרש של 333 מ"ר - 3,600 ש"ח למ"ר קרקע.

במגרש 1004 המיועד ל-2 יחיד ושטחו קטן מ-666 מ"ר (333 מ"ר 2X יחיד), ניתנה תוספת לשווי עקב אינטנסיביות השימוש בקרקע.

2. מקדמי התאמה בהתאם להכרעת הבורר הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים:

<u>סמיכות לדרך ראשית (כביש 554)</u>		
מגרש 1003	-	0.96
מגרש 1007	-	0.96
מגרש 1010	-	0.95
מגרש 1011	-	0.95
מגרש 1012	-	0.90

<u>סמוך לכביש הגישה למושב</u>		
מגרש 1001	-	0.97
מגרש 1002	-	0.97
מגרש 1003	-	0.97

גובל בכביש הגישה הפנימי (כביש 2001)  
מגרשים 1001, 1003, 1005, 1006, 1008, 1009 - מקדם - 0.98

בנוסף למקדמים שנקבעו בהכרעת הבורר הובאו בחשבון מקדם הפחתה ליחיד בבית דו משפחתי של 0.9 לעומת בית חד משפחתי.

3. שטח עיקרי ליחיד

בתקנון התוכנית נקבע שטח עיקרי לכל יחיד בשטח של 200 מ"ר.


בכדי לצמצם את תשלומי האיזון נקבעו זכויות הבניה העיקריות במגרשי המגורים השונים כדלקמן:

מגרש	שטח עיקרי ליחידת דיור (מ"ר)
1001	190
1002	190
1003	190
1005	190
1006	190
1007	190
1008	224
1009	224
1004	224
1010	224
1011	190
1012	190

4. הזכויות הוקצו לחלקות בשלמות ללא הפרדה בין הבעלים.

בכבוד רב,

טאול רוזנברג  
שמאי מקרקעין



טבלת הקצאות ולוח איוון  
תוכנית שד/מק/17/111

פרטי החלקות הקיימות													
שוי יחסי	שוי החלקה/ המגרש	שוי החלקה	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות	מס' ת.ז.	הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	חלקה	גוש	מס' סידורי
28.46%	ש"ח 3,885,700	חקלאי	147/544	51288462	משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של אבן נחמן לטובת בנק המזרחי המאוחד בע"מ	משתכנת מדרגה ראשונה על הבעלות של אבן נחמן לטובת בנק המזרחי המאוחד בע"מ	קיים הסכם שיתוף בין הבעלים לפי צו בית משפט מחוזי ת"א	אבן נחמן	5,551	5,551	143	7595	1
23.36%	ש"ח 3,189,900	חקלאי	1/6 1/6	52952641 58258740	משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של כחן מינה לטובת בנק המזרחי המאוחד בע"מ	משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של כחן מינה לטובת בנק המזרחי המאוחד בע"מ	כחן מינה שפיגל ורד כחן זחר	ורטר ישראל	4,557	4,557	144	7595	2
35.07%	ש"ח 4,788,700	חקלאי	130/341 239/625 13/165	3387669 338765 58767336	משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של אלמגור לימור, אלמגור רוני ואלמגור גיורא אלמגור לימור	משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של אלמגור לימור, אלמגור רוני ואלמגור גיורא אלמגור לימור	אלמגור גיורא אלמגור לימור	אלמגור דוד אלמגור גיורא אלמגור לימור	6,841	6,841	145	7595	3
			13/165	2424562	אלמגור רוני לטובת ארז ברק	אלמגור רוני לטובת ארז ברק	אלמגור רוני	אלמגור גלעד					



טבלת הקצאות ולוח איזון  
 תוכנית - שד/תק/177/11  
 פתוח משתכני צנבית

תשלומי איזון		פרטי התגוררים המוקצים											סה"כ		
בעל הזכויות מקבל	בעל הזכויות משלם	שטח לקבוצה	שטח המגורש	חלקים המוקצה	חלקים המוקצה	שטח המוקצה (מ"ר)	מס. ת.ז.	שם החוכר הרשום	שם התגורר	שם התגורר הרשום	מס. התקנה המוקצה ארנו/אופי	מס. מגרש לפי התוכנית	חלקה	גוש	מס' סידורי
73,294 ₪	0 ₪	28.16%	9.00%	2	מגורים	836	51288462	אבן טחמן	אבן טחמן	1001	143	7595	1		
			10.22%	1	מגורים	1,156	58340886	בביצקי רות	בביצקי רות	1002					
			7.62%	2	מגורים	667	398167	ורנה ישראל	ורנה ישראל	1003					
			1.32%	1	הקלאי	469				1025					
	86,614 ₪	23.71%	8.20%	2	מגורים	666	52952641	שפיגל ורד	שפיגל ורד	1005	144		2		
			8.20%	2	מגורים	666	58258740	כהן זור	כהן זור	1006					
			5.44%	1	מגורים	471	51541225	כהן מינה	כהן מינה	1007					
			1.87%	1	הקלאי	662	52925641	שפיגל ורד	שפיגל ורד	1022					
							58258740	כהן זור	כהן זור						
	175,819 ₪	34.36%	9.71%	1	מגורים	978	3387669	אלמגור דוד	אלמגור דוד	1008	145		3		
			6.16%	1	מגורים	479	338765	אלמגור גיורא	אלמגור גיורא	1009					
			8.75%	2	מגורים	556	58767336	אלמגור לימור	אלמגור לימור	1004					
			7.87%	1	מגורים	753	27894146	אלמגור רועי	אלמגור רועי	1010					
			1.87%	1	הקלאי	661	2424562	אלמגור גלעד	אלמגור גלעד	1023					
	0 ₪	13.76%	4.69%	1	מגורים	371	45185832	בן עזרא תמר	בן עזרא תמר	1011	150		4		
			6.26%	1	מגורים	651	58426669	בן עזרא יוסף	בן עזרא יוסף	1012					
			2.81%	1	הקלאי	995	62442462	צדיקריי מרב מרים	צדיקריי מרב מרים	1024					
							29434610	בן עזרא שירי פסקין	בן עזרא שירי פסקין						
							32172033								
							34899492								
	249,113 ₪	100.00%	100.00%												
	249,113 ₪	100.00%													

הג' כספני - ג' ידיוסמו  
 27/09/2011  
 623 ג.ר.  
 03-9326020 טל.  
 חתמת השמאי

מס' רשון 196