

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז

**הוראות התוכנית** 04. 05. 2014

תוכנית מס' כס/ב/ 2 / נו נתקבל  
תיק מס'

**שם תוכנית: סגירת מרפסות רח' עמק איילון 4**

**מחוז: מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי: כפר סבא**  
**סוג תוכנית: מפורטת**

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז המרכז</b>          הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>12.2.14 (2108) - 12/10/13</u>          לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/>          התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p>תאריך: <u>210.14</u>          יו"ר הוועדה המחוזית: <u>[Signature]</u></p>	
---	--

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</b>  <b>מרחב תכנון מקומי כפר-סבא</b></p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא          בישיבת משנה מס' 702 מיום <u>22.11.13</u>          החליטה: להחליט בפני הועדה המחוזית</p> <p>יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה: <u>[Signature]</u>          מהנדס ארטיקה: <u>[Signature]</u></p> </div>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית זו נועדה לקבוע זכויות בניה בחלקות 317-316 בגוש 7618, רחוב עמק איילון 4 בשכונת הדריס בכפר סבא.  
התוכנית מבקשת לאפשר סגירת המרפסת המשנית (אשר הגישה אליה מאזור חדרי השינה) בדירה מס' 8 בקומה השלישית בבנין, בתוך מסגרת של קירות חיצונים קיימים והפיכתן לחדר, תוך התאמה לחזיתות הקיימות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומות

סגירת מרפסות רחי עמק איילון 4

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

כס/ב/2 / נו

מספר התוכנית

4.396 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

6.3.2014 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 מחוזית

לא רלוונטי

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**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא

קואורדינטה X  
קואורדינטה Y  
193162  
676201

1.5.2 תיאור מקום

רח' עמק איילון- מצפון, רח' עמק חורון-  
ממזרח, חלקה 77 בגוש 7618 (רח' עמק חורון)  
מדרום, חלקות 290 291 בגוש 7618 ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית כפר סבא

התייחסות לתחום הרשות  
נפה  
חלק מתחום הרשות  
פנת תקוה

כפר סבא

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שבונה

רחוב

מספר בית

הדרים  
עמק איילון, עמק חורון  
4 8, 6, 4יפורסם  
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7618	מוסדר	חלק מהגוש	317, 316	לי"ר

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

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.01.11	6193		כפיפות	כס/ ב/ 2 / מד
11.03.99	4736		שינוי	כס/ מק/ במ/ 2 / ב
15.02.96	4381		כפיפות	כס/ במ/ 2

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	עודד שפירר	4.7.2013	לי"ר	14	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	עודד שפירר	4.7.2013	1	לי"ר	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	עודד שפירר	5.2.11	1	לי"ר	1: 250	מחייב	נספח בינוי

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(י)
	אמנון נסירי	28558658	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' עמק איילון 4 כפר סבא	077-9616350	054-4841116	077-7571032	namnon@bezeqint.net	

## 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
	אמנון נסירי	28558658	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' עמק איילון 4 כפר סבא	077-9616350	054-4841116	077-7571032	namnon@bezeqint.net

## 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			מנהל מקרקעי ישראל		דרך בגין 125 תל אביב				
			הוועדה המקומית לתכנון ובניה						
	אמנון נסירי זהבה נסירי	28558658 29070224	לי"ר	לי"ר	רח' עמק איילון 4 קומה ג זירה 8 כ"ס	077-9616350	054-4841116	077-7571032	namnon@bezeqint.net
	כץ ליאת כץ בועז	027106498 022941652	לי"ר	לי"ר	רח' עמק איילון 4 ק"ק כ"ס				
	נוחם עד כנען שגית	033040759 033411760	לי"ר	לי"ר	רח' עמק איילון 4 ק"א כ"ס				
	לוין מירב לוין עופר	032191249 037664224	לי"ר	לי"ר	רח' עמק איילון 4 ק"ב כ"ס		050-6407666		
	נוטקיץ נורית	001358266	לי"ר	לי"ר	רח' עמק איילון 4 ק"ב				
	מיטוס קרן	039958327	לי"ר	לי"ר	רח' עמק איילון ק"ג כ"ס				
	וולפמן שחר יוסף וולפמן ורדית	038364105 033652826	לי"ר	לי"ר	רח' עמק איילון 4 כפר סבא				
	בעלי עניין בקרקע נוספים								

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
odeds@netvision.net.il	09-7670818	054-7594988	0777670818	רח' נחשון 11 כפר סבא	לי"ר	לי"ר	33116	024374969	עודד שפירר	אדריכלות בנין	עורך ראשי
valer_nm@netvision.net.il	09-8856614	054-4389073	לי"ר	רח' גיבורי ישראל 40 נתניה. 42574	לי"ר	דראקאר בע"מ שרותי מדידות והנדסה	922	לי"ר	ואלרי גוטמן	מוודד מוסמך	מוודד



**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
מרפסת משנית	מרפסת שהגישה אליה מאזור חדרי השינה והיא נוספת למרפסת השמש העיקרית הסמוכה לסלון הדירה.

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 זכויות בניה לשם סגירת מרפסת משנית בדירה מס' 8 קומה ג' בבנין ברח' עמק איילון 4 בכפר סבא.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. סגירת מרפסת משנית בשטח של 10.5 מ"ר לדירה מס' 8 בקומה השלישית בבנין ברחוב עמק איילון 4, זאת במסגרת הקירות החיצוניים הקיימים.  
 ב. סגירת המרפסת תותאם לחזית הקיימת כולל פתחים, חומרי בניה, וגוונים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.396
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר עיקרי	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת לסגירת מרפסת.	3,692.4		10.5+	3,681.9	מ"ר	מגורים
	40		=	40	מס' יח"ד	

**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", גובר האמור בטבלה 5.

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים - ל"ר				תאי שטח	יעוד
				1,2	מגורים ב'

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	4396	מגורים ב'		100	4396	מגורים ב'

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>.א.</b>	מגורים על פי התוכניות התקפות החלות במקום.	
<b>.ב.</b>		
<b>.ג.</b>		
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>.א.</b>	אדריכלות	פרוט חומרי הגמר והתאמתם לחזיתות המבנה בתאום ואישור אדריכל/ מהנדס העיר.
<b>.ב.</b>		
<b>.ג.</b>		

### 5.0 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) *					
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	דרומי	צפוני	מזרחי	מערבי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	1,2	4,396	3,681.9	1082	4,763.9	40	9	ק"ק+3+גג	20.6	4	4	4	4	3		

### 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	דרומי	צפוני	מזרחי	מערבי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	2,1	4,396	3,692.4	1082	4774.4	40	9	ק"ק+3+גג	20.6	4	4	4	4	3		

**6.0 הוראות נוספות****6.1 תנאי למתן היתר בניה**

תאום חומרי הבניה לחזיתות באישור מהנדס העיר.

**6.2 היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

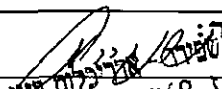
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת בקשה להיתר בניה	אישור תוכנית זו
2	ביצוע	קבלת היתר בניה

**7.2 מימוש התוכנית**

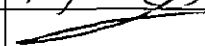
התכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 31.3.14	חתימה: אאזטלס'ני	שם: אמנון נסירי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 31.3.14	חתימה: 	שם: עודד שפירר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	ת.ז. 024374969 צ. רשיון 33116	תאגיד:	

תאריך: 31.3.14	חתימה: אאזטלס'ני	שם: אמנון נסירי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
תאריך: 31.3.14	חתימה: אאזטלס'ני	שם: נסירי אמנון נסירי זהבה	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה: 	שם:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע