

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

405-0196642

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0196642

מינהל התכנון
הועדה המוזהית - מחוז מרכז

10-03-2016

נתקבל

כס/מק/ב/2/נג-1-רחוב עמק חפר 4 כפר-סבא

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

405-0196642

6/3/15

3/21

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו נועדה להוסיף שטח ל-2 דירות לצורך סגירת מרפסת קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כס/מק/ב/נג/1-רחוב עמק חפר 4 כפר-סבא
		מספר התכנית	405-0196642
1.2	שטח התכנית		2.200 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים 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	62א (א) סעיף קטן 12
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא

193821 קואורדינאטה X

676300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	עמק חפר	כפר סבא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7618	מוסדר	חלק	85	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/10/2013	849	6681	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ב/2/נג ממשיכות לחול.	שינוי	כס/ב/2/נג
24/10/1996		4451	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/1/1/ג. הוראות תכנית כס/מק/1/1/ג. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/מק/1/1/ג/ג
15/02/1996	1638	4381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/במ/2 ממשיכות לחול.	שינוי	כס/במ/2
11/03/1999		4736	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/מק/במ/2/ב. הוראות תכנית כס/מק/במ/2/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/מק/במ/2/ב

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איריס אריה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		איריס אריה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			11/06/2015	איריס אריה	16/02/2016		כן
בינוי	מנחה	1:100	1	16/02/2016	איריס אריה	16/02/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	16/02/2016	איריס אריה	16/02/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	דיקלה גוירג'			כפר סבא	עמק חפר	4	052-4228144	052-4228144	
	אחר	נתנאל מועלם			כפר סבא	עמק חפר	4	052-8971007	052-8971007	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דיקלה גוירג'			כפר סבא	עמק חפר	4 א	052-4228144	052-4228144	
פרטי	נתנאל מועלם			כפר סבא	עמק חפר	4 א	052-8971007	052-8971007	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ניר ארן			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-6267100	052-6267100	
בעלים	ענבל ארן פרץ			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-6267100	052-6267100	
בעלים	אלקנה בלבין			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	054-6655246	054-6655246	
בעלים	דיקלה גוירג'			כפר סבא	עמק חפר	4 א	052-4228144	052-4228144	
בעלים	יואל גולדנברג			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-2220999	052-2220999	
בעלים	שמיר שמואל גלר			כפר סבא	עמק חפר	4 א	052-4262131	052-4262131	
בעלים	יעל גלר שוב עמי			כפר סבא	עמק חפר	4 א	052-4262131	052-4262131	
בעלים	ניב דוידסון			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-6852776	052-6852776	
בעלים	רונה דוידסון ברנבלום			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-6852776	052-6852776	
בעלים	בלה דרובצקי			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	077-6620748	077-6620748	
בעלים	טלי הלפמן			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	054-4334247	054-4334247	
בעלים	גי ק ויטלי			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-3663254	052-3663254	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דוד כהן			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-5229037	052-5229037	
בעלים	מאיה כהן באור			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-5229037	052-5229037	
בעלים	אלכסיי לוצנקו			כפר סבא	עמק חפר	4 א	054-5555342	054-5555342	
בעלים	ויקטוריה לוצנקו			כפר סבא	עמק חפר	4 א	054-5555342	054-5555342	
בעלים	אורלי לייבוביץ			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	054-2466261	054-2466261	
בעלים	רוגן לייבוביץ			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	054-2466261	054-2466261	
בעלים	אלון מאיר			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	054-3978334	054-3978334	
בעלים	שרית מאיר			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	054-3978334	054-3978334	
בעלים	אורנית מוסא זאדה			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-3657398	052-3657398	
בעלים	רוגן מוסא זאדה			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-3657398	052-3657398	
בעלים	לימור ספי			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-2220999	052-2220999	
בעלים	אלי עמר			כפר סבא	עמק חפר	4 א	054-5819046	054-5819046	
בעלים	רחל מתילדה עמר			כפר סבא	עמק חפר	4 א	054-5819046	054-5819046	
בעלים	דורון פאר			כפר סבא	עמק חפר	4 א	050-6869663	050-6869663	
בעלים	איגור פלסבורג			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	054-5718880	054-5718880	
בעלים	גלינה פלסבורג			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	054-5718880	054-5718880	
בעלים	יוסף (איגור) קרווצ'נקו			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	054-6962676	054-6962676	
בעלים	סבטלנה קרווצ'נקו			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	054-6962676	054-6962676	
בעלים	מיגל קריסקאוצקי			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	050-6285751	050-6285751	
בעלים	סוזן קריסקאוצקי			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	050-6285751	050-6285751	
בעלים	אלנה קרמרובסקי			כפר סבא	עמק חפר	4 א	054-4319610	054-4319610	
בעלים	ודים קרמרובסקי			כפר סבא	עמק חפר	4 א	054-4319610	054-4319610	
בעלים	יעקב שמיר			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-3950246	052-3950246	
בעלים	מיכל שמיר			כפר סבא	עמק חפר	4 ב	052-3950246	052-3950246	
בעלים	ולנטינה שנער			כפר סבא	עמק חפר	4 א	054-4579630	054-4579630	
בעלים	ישראל שנער			כפר סבא	עמק חפר	4 א	054-4579630	054-4579630	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס אריה		אריה איריס הנדסת מבנים	כפר סבא	בקעת הירח	13	09-7655894		iris.ar66@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(1)	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@nctvition.net.il

(1) כתובת : אלמותנבי 22.

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

בניית חדר ע"י סגירת מרפסות פתוחות בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח עיקרי של 23.26 מ"ר עבור סגירת 2 מרפסות בקומה ב, דירה 4 ודירה 5. סעיף בחוק- 62א. (א) 12.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.2			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	24		24	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,871.63	+23.26	1,894.89	

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
מגורים ב'	85

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,202.05	100
סה"כ	2,202.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תשמרנה חזיתות המבנה הקיימות.</p> <p>ב. גג תוספת הבניה יהיה גג רעפים בשיפוע תואם לגגות הבנין הקיימים.</p> <p>ג. חומרי הגמר של המבנה יותאמו למבנה הקיים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מפלגת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
4	16 (2)	4	4	4 (1)	21.8	24			618.79	1894.89	2200	85	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ק+4+גג.

(2) אגף מערבי.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	"עיצוב אדריכלי- חומרי גמר בתאום עם מהנדס העיר/ אדריכל העיר. החזית תהיה אחידה ורציפה."
6.2	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית - עם אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דיקלה גורגי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: 17/2/16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: נתנאל מועלם שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: 17.2.16 חתימה:
יזם	שם: דיקלה גורגי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: 17/2/16 חתימה:
יזם	שם: נתנאל מועלם שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: 17.2.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ניר ארן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ענבל ארן פרץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אלקנה בלבין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דיקלה גורגי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 17/2/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יואל גולדנברג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמיר שמואל גלר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעל גלר שוב עמי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

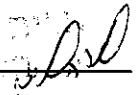
שם: ניב דוידסון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רונה דוידסון ברנבלום שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: בלה דרובצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: טלי הלפמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: גיק ויטלי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: דוד כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מאיה כהן באור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אלכסיי לוצנקו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ויקטוריה לוצנקו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אורלי לייבוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רוגן לייבוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אלון מאיר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע

שם: שרית מאיר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: אורנית מוסא זאדה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: רוגן מוסא זאדה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: לימור ספי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: אלי עמר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: רחל מתילדה עמר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: דורון פאר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: איגור פלסבורג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: גלינה פלסבורג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: יוסף (איגור) קרווצ'נקו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: סבטלנה קרווצ'נקו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: מיגל קריסקאוצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	

שם: סוזן קריסקאוצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אלנה קרמרובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ודים קרמרובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יעקב שמיר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מיכל שמיר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ולנטינה שנער שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ישראל שנער שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: איריס אריה שם ומספר תאגיד: אריה איריס הנדסת מבנים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 17/2/2016 חתימה: 	עורך התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 405-0196642 שם התוכנית: רחוב עמק חפר 4 כפר סבא

עורך התוכנית: אריה איריס - תאריך: 17/2/2016 חתימה: 

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
16.0	4.0	4.0	4.0		4	21.8		24			2490.42			618.79	1871.63	2200	85	מגורים מיוחד