

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

405-0277194

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0277194

17-03-2016

כס/מק/ב/2/נט -רחוב עמק חפר 8

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז
 07-04-2016
 נתקבל

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי כפר סבא
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

405-0277194

7/6/15

10

3/3

דברי הסבר לתכנית

סגירת 3 מרפסות קיימות בבניין מגורים קיים. בשטח של 12.0 מ"ר ליחיד"סה"כ 36 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כס/מק/ב/2/נט - רחוב עמק חפר 8
		מספר התכנית	405-0277194
1.2	שטח התכנית		1.949 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		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

193909 קואורדינאטה X

676244 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	עמק חפר	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7618	מוסדר	חלק	187	

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
24/10/1996		4451		כפיפות	כס/ מק/ 1 / 1 / ג/ ג
15/02/1996	1638	4381		שינוי	כס/ במ/ 2
11/03/1999		4736		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	1:250	1		איריס אריה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	16/02/2016	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
	פרטי	איריס אריה	11677		כפר סבא	בקעת הירח	13 א	077-4104110	09-7655894	iris.ar66@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הדס אסתר אנטמן			כפר סבא	עציון	25	052-8716861	052-8716861	
פרטי	פנינה בוויש			כפר סבא	עמק חפר	8 ב	052-4573052	052-4573052	
פרטי	משה ביטון			כפר סבא	עמק חפר	8 ב	052-4573052	052-4573052	
פרטי	שמרית ביטון			כפר סבא	עמק חפר	8 ב	052-4573052	052-4573052	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טוהר אמינוב			כפר סבא	עמק חפר	8 א	052-3555545	052-3555545	
בעלים	הדס אסתר אנטמן			כפר סבא	עציון	25	052-8716861	052-8716861	
בעלים	פנינה בוויש			כפר סבא	עמק חפר	8 ב	052-4573052	052-4573052	
בעלים	משה ביטון			כפר סבא	עמק חפר	8 ב	052-4573052	052-4573052	
בעלים	שמרית ביטון			כפר סבא	עמק חפר	8 ב	052-4573052	052-4573052	
בעלים	אייל בכר			כפר סבא	עמק חפר	8 א	052-3555545	052-3555545	
בעלים	איזבל בן חיים			כפר סבא	עמק חפר	8 א	052-4573052	052-4573052	
בעלים	גיאן בן חיים			כפר סבא	עמק חפר	8 א	052-4573052	052-4573052	
בעלים	חיה ברקאי			כפר סבא	עמק חפר	8 ב	052-6876022	052-6876022	
בעלים	יובל מרדכי ברקאי			כפר סבא	עמק חפר	8 ב	052-6876022	052-6876022	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סוזן גופר			כפר סבא	עמק חפר	א 8	09-7652064	09-7652064	
בעלים	צבי גופר			כפר סבא	עמק חפר	א 8	09-7652064	09-7652064	
בעלים	ודים גרצנשטיין			כפר סבא	עמק חפר	א 8	09-7677153	09-7677153	
בעלים	בת שבע הרוש			כפר סבא	עמק חפר	ב 8	054-8883402	054-8883402	
בעלים	יוסף הרוש			כפר סבא	עמק חפר	ב 8	054-8883402	054-8883402	
בעלים	ויק וולפסון גרצנשטיין			כפר סבא	עמק חפר	א 8	09-7677153	09-7677153	
בעלים	אלעזר יעקוביאן			כפר סבא	עמק חפר	ב 8	052-4478669	052-4478669	
בעלים	ורד מאיר			כפר סבא	עמק חפר	א 8	052-5131818	052-5131818	
בעלים	תמיר מאיר			כפר סבא	עמק חפר	א 8	052-5131818	052-5131818	
בעלים	גלית נחשון			כפר סבא	עמק חפר	ב 8	052-2503776	052-2503776	
בעלים	רונן נחשון			כפר סבא	עמק חפר	ב 8	052-2503776	052-2503776	
בעלים	טל סגל			כפר סבא	עמק חפר	א 8	050-3134554	050-3134554	
בעלים	אורית סגל מסחרי			כפר סבא	עמק חפר	א 8	050-3134554	050-3134554	
בעלים	רועי ענבר			כפר סבא	עמק חפר	ב 8	052-5631222	052-5631222	
בעלים	נועה ענבר הראל			כפר סבא	עמק חפר	ב 8	052-5631222	052-5631222	
בעלים	אלנה קופלב			כפר סבא	עמק חפר	ב 8	054-5895960	054-5895960	
בעלים	דוד קופלב			כפר סבא	עמק חפר	ב 8	054-5895960	054-5895960	
בעלים	אלה קליימן			כפר סבא	עמק חפר	א 8	052-4289219	052-4289219	
בעלים	דימיטרי קליימן			כפר סבא	עמק חפר	א 8	052-4289219	052-4289219	
בעלים	אולגה שטיימן			כפר סבא	עמק חפר	ב 8	054-5530010	054-5530010	
בעלים	דוד שטיימן			כפר סבא	עמק חפר	ב 8	054-5530010	054-5530010	
בעלים	גרשון שיינן	067865832	067865832	כפר סבא	הכרמל	21	052-4216808	052-4216808	
בעלים	שרה שיינן			כפר סבא	הכרמל	21	052-4216808	052-4216808	
בעלים	אריה שילן			כפר סבא	עמק חפר	א 8	054-3912080	054-3912080	
בעלים	נטליה שילן			כפר סבא	עמק חפר	א 8	054-3912080	054-3912080	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	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	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(1)	85	052-2650723	052-2650723	mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: חאלב בן וליד.

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

הוספת שטח של 12 מ"ר לכל דירה / יחיד, ע"י סגירת מרפסות ל-3 דירות בבנין מגורים קיים. ע"פ סעיף 62א.א (א) (12).

סה"כ 36 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 36 מ"ר שטח ל-3 דירות בבנין מגורים קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.949	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	22	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,887.72	+36
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
		22	
		1,923.72	

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'	187

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,952.67	100
סה"כ	1,952.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	ע"פ תכניות תקפות. הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעתח לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת (1)	19.56	22			1923.72	1949	187	מגורים ב'
(2) 4	4	4	4									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) אגף מזרחי ק+3+גג,

אגף מערבי ק+4+גג.

(2) חזית לרחוב עמק איילון 4.0, 17.0 מ' ראה נספח מאושר.

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 תכנון ובניה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מאישור התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: איריס אריה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: גרין איריס (מור) חתימה: הנדסת בנין 11677
יזם	שם: הדס אסתר אנטמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 13.3.16 חתימה: אנטמן
יזם	שם: פנינה בוויש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 09/03/16 חתימה: פנינה בוויש
יזם	שם: משה ביטון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 01/03/16 חתימה:
יזם	שם: שמרית ביטון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 11/3/16 חתימה: שמרית ביטון
בעל עניין בקרקע	שם: טוהר אמינוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: הדס אסתר אנטמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 13.3.16 חתימה: אנטמן
בעל עניין בקרקע	שם: פנינה בוויש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 09/03/16 חתימה: פנינה בוויש
בעל עניין בקרקע	שם: משה ביטון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 01/03/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמרית ביטון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 11/3/16 חתימה: שמרית ביטון
בעל עניין בקרקע	שם: אייל בכר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

שם: איזבל בן חיים שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: גיאן בן חיים שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: חיה ברקאי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יובל מרדכי ברקאי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: סוזן גופר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: צבי גופר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ודים גרצנשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: בת שבע הרוש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יוסף הרוש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ויק וולפסון גרצנשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אלעזר יעקוביאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ורד מאיר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע

שם: תמיר מאיר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: גלית נחשון	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: רון נחשון	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: טל סגל	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אורית סגל מסחרי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: רועי ענבר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: נועה ענבר הראל	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אלנה קופלב	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: דוד קופלב	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אלה קליימן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: דימיטרי קליימן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אולגה שטיימן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: דוד שטיימן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: גרשון שיינין	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: 067865832		חתימה:	
שם: שרה שיינין	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אריה שילן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: נטליה שילן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: איריס אריה	סוג: עורך ראשי	תאריך: 16/3/2016	עורך
שם ומספר תאגיד: אריה איריס הנדסת מבנים		חתימה: הנדסת בנין 11677.מ.ד.	התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: כס/מק/ / שם התוכנית: רחוב עמק חפר 8 כפר-סבא **אריה איריס (מור)**
 עורך התוכנית: אריה איריס תאריך: 16/3/2016 חתימה: [חתימה]
 הנדסת בנין [חתימה]
 מ.ר. 077

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאל	צידי-ימין	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
4.0	4.0	4.0	17.0		*	19.56		22			1887.72			1887.72	1949	187	מגורים ב	

הערה: מספר קומות - באגף מזרחי - ק+3+גג. באגף מערבי - ק+4+גג.