

235/8

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית מחוז מרכז **הוראות התכנית**

09-02-2017

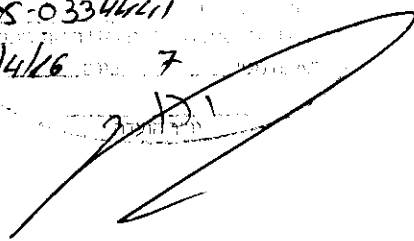
תכנית מס' 405-0334441

**נתקבל**

כס/מק/22/6 י - תוספת שטח לדירה רחוב טרומן 7 כפר סבא

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי כפר סבא  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

405-0334441  
24/6 7  


## דברי הסבר לתכנית

תוספת של 20 מ"ר לשטח דירה מס' 2 בקומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כס/מק/22/6 י - תוספת שטח לדירה רחוב טרומן 7 כפר סבא
		מספר התכנית	405-0334441
1.2	שטח התכנית		1.916 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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  
 קואורדינטה X 190872  
 קואורדינטה Y 675571

1.5.2 תיאור מקום גבולות:

מדרום- חלקות 526 ו 525 בגוש 6426  
 ממזרח - רחוב סוקולוב  
 מצפון - חלקה 767 בגוש 6426  
 ממערב- חלקה 764 בגוש 6426 ורחוב טרומן בחלקו.

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	טרומן	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6426	מוסדר	חלק	765	

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
18/06/1970		1636	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 ממשיכות לחול.	שינוי	כס/1/1
29/10/1970		1668	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 א ממשיכות לחול.	שינוי	כס/1/1 א
17/06/1986		3347	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1 גג. הוראות תכנית כס/1/1 גג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1 גג
08/07/1993	3548	4127	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1 גג/א. הוראות תכנית כס/1/1 גג/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1 גג/א
26/12/1996	1071	4471	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1 גז. הוראות תכנית כס/1/1 גז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1 גז
19/12/1985		3282	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 ה ממשיכות לחול.	שינוי	כס/1/1 ה
29/03/1990	2362	3755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/1/1 מ. הוראות תכנית כס/1/1 מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כס/1/1 מ
27/10/1983		2972	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/22/6 ממשיכות לחול.	שינוי	כס/22/6
24/10/1996		4451	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/מק/1/1 גג/ג ממשיכות לחול.	שינוי	כס/מק/1/1 גג/ג

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/ מק/ 1/ 1/ דג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/ מק/ 1/ 1/ דג ממשיכות לחול.	4477		12/01/1997
כס/ מק/ 1/ 1/ מ/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ מק/ 1/ 1/ מ/ ב. הוראות תכנית כס/ מק/ 1/ 1/ מ/ ב תחולנה על תכנית זו.	4475		09/01/1997

**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				עודד שפירר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עודד שפירר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1		עודד שפירר	02/03/2016	טבלת זכויות מצב קיים	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/01/2016	עודד שפירר	21/05/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/01/2016	עודד שפירר	09/01/2016		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	אריק בן סדון			כפר סבא	טרומן	7	09-7486918	09-7486918	arikbensadon@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריק בן סדון			כפר סבא	טרומן	7	09-7486918	09-7486918	arikbensadon@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל- קק"ל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בקרקע נוספים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות בנין	עורך ראשי	עודד שפירר	33116		כפר סבא	נחשון	11	077-7670818	09-7670818	odeds@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. מדידות מסארוה חוסאם	טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400.

**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**

תוספת שטח עיקרי להרחבת יחידת דיור אחת בבניין בקומת קרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת שטח עיקרי של 20 מ"ר לדירה מס' 2 בקומת הקרקע. ללא שינוי בקוי הבנין הקיימים, בהתאם לסעיף 62א (א) 12 לחוק התכנון והבניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.916
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	18			18	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת של עד 20 מ"ר לדירה 2 בקומת הקרקע. סה"כ שטח לדירה 2 135 מ"ר עיקרי	2,090		+20	2,070	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,916	אזור מגורים ג
100	1,916	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,908.65	מגורים
100	1,908.65	סה"כ

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים. בכל בהתאם לשימושים המותרים בתכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין תוספת 20 מ"ר שטח עיקרי עבור הרחבת דירה מס' 2 בקומת הקרקע.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי			
(4) 5	4	4	4	0	(3) 4	(2)	2090 (1)	1916	1	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחדות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטח עיקרי קיים 115 מ"ק תוספת מבוקשת 20 מ"ר . סח"כ 135 מ"ר.
- (2) בהתאם למאושר ע"פ תכניות חלות.
- (3) מעל קומת עמודים ובתוספת קומת גג ..
- (4) לרחוב סוקולוב.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.2 עיצוב אדריכלי**

חומרי גמר יהיו בתאום עם מהנדס/ אדריכל העיר.  
החזית תהיה אחידה ורציפה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיד עם אישור תכנית זו

**8. חתימות**

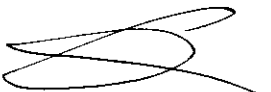
מגיש התכנית	שם: אריק בן סדון	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		10.1.17 חתימה:
יזם	שם: אריק בן סדון	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		10.1.17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל - קק"ל 500101761	חתימה:
עורך התכנית	שם: עודד שפירר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		10.1.17 חתימה:

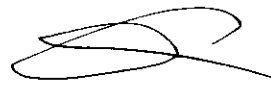
עודד שפירר - אדריכלות הנד  
ת.ז. 024374069  
מ. רשיון 3116

## חתימות מקדמי התכנית<sup>1</sup>

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 8 וגרסת תשריט מס' 4

של תכנית מס' 405-0334441 אשר שמה הוא: תוספת שטח לדירה – רחוב טרומן 7

<b>תאריך:</b>  10.1.14	<b>סוג:</b>  פרטי	<b>שם:</b>	<b>מגיש</b>
<b>חתימה:</b> 	<b>שם ומספר תאגיד:</b>  אריק בן סדון – ת.ז. 29432010		<b>התוכנית</b>

<b>תאריך:</b>  10.1.17	<b>סוג:</b>  פרטי	<b>שם:</b>	<b>יזם</b>
<b>חתימה:</b> 	<b>שם ומספר תאגיד:</b>  אריק בן סדון – ת.ז. 29432010		

<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b>  פרטי	<b>שם:</b>	<b>בעל עניין</b>
<b>חתימה:</b>	<b>שם ומספר תאגיד:</b>  מנהל מקרקעי ישראל- 500101761  ובעלים פרטיים מספיים		<b>בקרע</b>

<sup>1</sup> הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.

ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם להפקדה ואו לתוקף.



**חתימת עורך ראשי<sup>1</sup>**

**מספר התכנית: 405-0334441**

**גרסת תשריט:** 4

**גרסת הוראות:** 8

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם: **עודד שפירר** ת.ז. **24374969** מצהיר

בזאת בכתב כדלקמן:


1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

22/5/2016

עודד שפירר

10.1.17

תאריך

  
עודד שפירר - אודי שפירר  
ת.ז. 24374969  
הרשומה

עודד שפירר

שם העורך

<sup>1</sup> הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימתו של עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו, והיא תקפה רק לגבי גרסאות התדפיסים הרשומות לעיל.