

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0519009

הצ/מק/2-280/1 תוספת זכויות למגרש מגורים רחוב הסיגלון , כפר יונה

מרכז

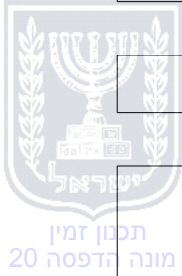
מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר יונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 204 המיועד למגורים לבניית בית דו-משפחתי. התכנית אינה משנה ייעוד אלא מוסיפה זכויות בניה בהתאם לתיקון לחוק מס' 101 סעיף 62 (א) 16 - המאפשר להוסיף 7% זכויות בניה למגורים במגרש צמוד קרקע בתחום רשות עירונית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצ/מק/2-280/1 תוספת זכויות למגרש מגורים רחוב
הסיגלון , כפר יונה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0519009

1.2 שטח התכנית 0.814 דונם

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 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 9

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 יונה
קואורדינאטה X	193654
קואורדינאטה Y	691613

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר יונה - חלק מתחום הרשות: כפר יונה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8154	מוסדר	חלק	204	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
8154	8154

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/ 150	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

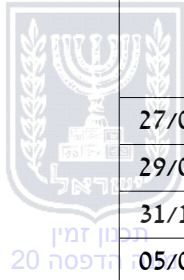
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/ 150	החלפה		2740		27/08/1981
הצ/ 2 / 1 / 100 / א	ללא שינוי		4799	5441	29/08/1999
הצ/ 2 / 1 / 150 / 3	ללא שינוי		4072	943	31/12/1992
הצ/ 2 / 1 / 25	ללא שינוי		2725		05/07/1981
הצ/ 2 / 1 / 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 2 / 1 / 62 ממשיכות לחול.	3760	2494	22/04/1990
הצ/ מק/ 2 / 1 / 122	ללא שינוי		5100	3539	08/08/2002

הערה לטבלה:

כל הוראה וזכות מתכנית אחרת שחלה על שטח המגרש שלא מפורטת בתכנית זו ממשיכה לחול כרגיל.



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 לבנון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עודד לבנון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	25/11/2017	עודד לבנון	24/07/2018	נספח תכניות וחתכים - מחייב בעניין מיקום כניסה ויציאה לרכב למגרש, ומיקום תאי חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/04/2017	עודד לבנון	28/11/2017		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
בעל הקרקע	פרטי	דנית חביב			כפר ויתקין	(1)		050-2430006		
בעל הקרקע	פרטי	שחר חביב			כפר ויתקין	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב המחלבה 117.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דנית חביב			כפר ויתקין	(1)				
פרטי	שחר חביב			כפר ויתקין	(1)				

(1) כתובת: רחוב המחלבה 117.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דנית חביב			כפר ויתקין	(1)				
בעלים		שחר חביב			כפר ויתקין	(1)				

(1) כתובת: רחוב המחלבה 117.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עודד לבנון	8098533		הרצליה	(1)	7			odedlevanon@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269	מ.ז.ג. הנדסה ומדידות	קלנסווה	(2)		073-7368893	09-8788293	

(1) כתובת: רחוב שער הים 7, הרצליה.

(2) כתובת: תא דואר 1545.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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**

הגדלת שטח המותר לבניה בהיקף 7% משטח המגרש ע"פ סעיף 62א (א) 16 (א) 2 בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, הגדלת הגובה המותר ל 8.5 מ' מהכניסה הקובעת ועד מפלס גג שטוח וקביעת תכנית מירבית ל 35%.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש מ-300 ל-357 מ"ר בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א (א) 16 (א) 2 בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר גובה הבנין מ-8.5 מ' משיג גג משופע ל- 8.5 מ' ממפלס גג שטוח בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א (א) 4 (א) לחוק.
- הגדלת תכנית המירבית מ 220 מ"ר ל 285 מ"ר (המהווים 35% מתא השטח) על פי סעיף 62א (א) 9 לחוק.

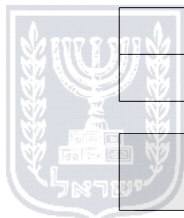
תכנון זמין
מונה הדפסה 20**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	814	100
סה"כ	814	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מצב מוצע

מגורים א'	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
		814.05	100
סה"כ		814.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



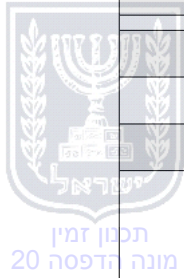
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד. יותר לבנות 2 יח"ד בחלקה בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. הוראות בינוי (1) תותר הקמת 2 יחידות דיור בשימוש של מגורים בלבד. (2) יותרו בניית 2 קומות כולל מפלס הכניסה הקובעת, ועוד קומת מרתף על פי ההוראות בדבר בניית מרתפים על פי תכנית הצ\100\2\100א. (3) יותר מעקה בנוי על פי תקנות הבניה מעל מפלס הגג הסופי. (4) מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 1.2 מ' ממפלס הרחוב הגבוה הנושק לגבול המגרש במקרה של יחידה קדמית, ועד 2 מ' ממפלס הרחוב הנ"ל במקרה של יחידה עורפית. (5) חומרי הגמר החיצוניים של המבנה יהיו טיח, אבן, לבנים, או כל חומר אחר המאפשר חזות חיצונית נאותה המתאימה לאופי הסביבה, ולשביעות רצון המועצה המקומית. ב. הוראות פיתוח (1) תותר בנייה קיר בחזית המגרש לרחוב הסיגלון שגובהו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הרחוב. הקיר יחופה אבן, לבנים, או כל חומר אחר בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית (2) כמו כן יותר גידור מברזל/כל חומר אחר מעל מפלס המעקה הבנוי, לשביעות דעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה. (3) בחזית המגרש תותר הקמת שערים להולכי רגל/רכב/הסתרת פחי זבל הכל בתיאום עם הועדה המקומית. (4) גובה הגדרות עם מגרשים גובלים ייקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי					
											קדמי	אחורי	צידי- שמאלי
5 (3)	6 (3)	3 (3)	3 (3)	1	2	8.5 (2)	2	35	44 (1)	357	814	1	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

יותר מבנה עזר בשטח של 60 מ"ר לבית דו משפחתי על פי תכנית הצ/2-1/150.

תותר בניית מרתף אשר שטחו לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (לא כולל חצרות אנגליים) וכלל ההוראות החלות על בניית מרתפים על פי תכנית הצ/2-1/100.

תותר הקמת סככת חניה על פי תכנית הצ/2-1/200.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל הכניסה הקובעת.

(2) ממפלס הכניסה הקובעת ועד מפלס גג שטוח.

תותר בניית מעקה בנוי מעל מפלס הגג הסופי של המבנה..

(3) לפי תכנית מאושרת.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מס' מקומות החניה יחושב ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה, ע"פ השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד.

6.2**זיקת הנאה****סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי**

1. תחום זיקת ההנאה המסומן בתשריט יובא לאישור סופי לעת מתן היתר בניה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד מעיינות השרון לתכנית הביוב והניקוז
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור/פטור פיקוד העורף
3. תנאי למתן היתר בניה אישור חברת התקשורת
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת חשמל
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה גידור אתר הבניה על פי הנחיות הועדה המקומית לפני התחלת העבודות
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימה על כתב התחייבות בדבר אי שימוש במרתף לצרכי מגורים
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המועצה המקומית על היעדר חובות

6.4**ניהול מי נגר**

תכנון המגרש הכולל יאפשר שטח מגוון שלא ירד מ 15% משטח המגרש לטובת חלחול מי נגר עילי

6.5**היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות החוק

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**