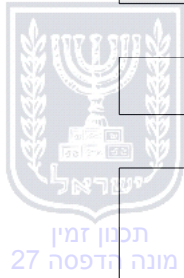


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0551630

הצ/מק/2-1/48/יא תוספת שטחים ברח' מוריה - כפר יונה



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי כפר יונה
	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם כך שמסביבו חלה תכנית הצ/1-2/48/ה ביוזמת העירייה, אך הוא אינו נכלל בה. עיריית כפר יונה יזמה תכנית זו להגדלת זכויות הבניה ב-50 מ"ר, או 7% הגדול מביניהם. התב"ע הינה בסמכות הוועדה המקומית, במסגרת תיקון 101 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הצ/מק/2-48/1-יא תוספת שטחים ברח' מוריה - כפר יונה

מספר התכנית 457-0551630

1.2 שטח התכנית 0.408 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) (16) (א) (2), 62א (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	193251
קואורדינאטה Y	692203

1.5.2 תיאור מקום: תא השטח נמצא בחלק הצפון מערבי של כפר יונה בשכונת גבעת אלונים.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
1	1	מוריה	כפר יונה

שכונה שכ' גבעת אלונים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8147	מוסדר	חלק	163	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1981		2740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/150 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/150
29/08/1999	5441	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/2/ 100/א. הוראות תכנית הצ/ 1/2/100/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/2/100/א
16/07/1989	3681	3680	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/2/ 200 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/2/200
06/08/1992	4150	4030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/במ/2/ 1/48/א ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/במ/2/1/48/א



**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				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/09/2018	דן וינטראוב	20/09/2018	טבלת מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	03/09/2018	דן וינטראוב	03/09/2018	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/09/2018	דן וינטראוב	03/09/2018	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית כפר יונה עיריית כפר יונה		עיריית כפר יונה	כפר יונה	שרת	1	09-8971113		handasa1@kfar-yona.org.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית כפר יונה		עיריית כפר יונה	כפר יונה	שרת	1	09-8971113		handasa1@kfar-yona.org.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		זוהר צבר			כפר יונה	מוריה	1	09-8949007		zohartzabar@gmail.com
בעלים		נילי צבר			כפר יונה	מוריה	1	09-8949007		zohartzabar@gmail.com

**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	דן וינטראוב	35111		נתניה	(1)		09-8855060	09-8855059	danoots@wala.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	office@milikgol.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 8816 אזה"ית קרית ספיר נתניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 שטחים עיקריים ושטחי שרות, תוספת קומה (בניה בחלל הגג).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. בנייה בחלל הגג, עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

ב. תוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים, עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק.

ג. ניווד שטחים מעיקרי לשירות, (למעט שטחי השירות של קומת המרתף), עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

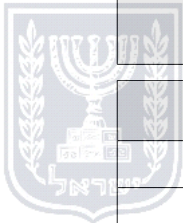
**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	163	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	163

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	408	100
סה"כ	408	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	406.86	100
סה"כ	406.86	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. מבנה המגורים מאושר וקיים בשטח. המבנה בן 2 קומות + חלל גג. התכנית מבקשת להוסיף שטח עיקרי בחלל הגג, במסגרת 50 מ"ר המותרים לבניה כתוספת.</p> <p>2. תותר בניית סככה לחניה, לפי הקיים בשטח, בק.ב.0.0 מ' קדמי וצדדי עם השכן וללא מרחק מינימלי ממבנה המגורים.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר הקמת קומת מרתף אחת.</p> <p>2. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.</p> <p>3. קוי הבנין הקבועים בתכנית יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.</p> <p>ב. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו משום חריגה מקו הבנין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיוורור המרתף, והיא אינה חורגת מקו הבנין ביותר מ-1 מ'.</p> <p>ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.</p> <p>4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.</p> <p>ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.</p> <p>ג. ינתן פתרון לניקוז המגרש.</p> <p>5. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קוי הבנין בלבד.</p> <p>6. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.</p> <p>7. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.</p> <p>8. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.</p> <p>9. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
																	שרות	עיקרי
5	5	3 (8)	2.5 (7)	1 (2)	2 (6)	8.5 (5)	1	22 (4)	217 (3)	2 (2)	27 (1)	190	408	1	163	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:

- א. תותר העברת שטחים מעיקרי לשירות.
- ב. תותר מרפסת מקורה עפ"י החוק.
- ג. תותר בניית סככה לחניה, בק.ב. 0.0 מ' קדמי וצדדי עם השכן, וללא מרחק מינימלי ממבנה המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י דרישת רשות: 12 מ"ר ממ"ד ו- 15 מ"ר חניה מקורה עפ"י הצ/במ/1-2/48/א.
- (2) בהתאם לסעיף 4.1.2 ב'.
- (3) ובנוסף שטחי שירות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 4.1.2 ב'.
- (4) או 90 מ"ר ברוטו.
- (5) שיא גג הרעפים מעל מפלס 0.0 מ'.
- (6) בנוסף תותר בנייה בחלל הגג.
- (7) או 0.0 בקיר משותף.
- (8) מערבי, לכיוון שצ"פ.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 בינוי ו/או פיתוח

- א. נספח הבינוי הינו מנחה למעט לעניין גובה המבנה וקווי הבניין שהינם מחייבים.  
 ב. תוספת הבנייה תתרכז בקומת חלל הגג.  
 ג. תותר בניית סככה לחניה, בק.ב.0.0 מ' קדמי וצדדי עם השכן, וללא מרחק מינימלי ממבנה המגורים.

### 6.2 חניה

החניה תהיה לפי תקנות החניה שחלות במעמד הגשת הבקשה להיתר.

### 6.3 הוראות פיתוח

1. הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן עד גובה 0.6 מ' לפחות ולא תעלה על 0.9 מ'.  
 הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל של 1.10 מ' על גבי מסד בטון בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים.

### 6.4 ניהול מי נגר

- א. תחום התכנית מצוי באזור רגישות א' לפי תמא 34/ב/4 וכן בשטח לשימור משאבי מים עפ"י תמ"א 35, לפיכך יוותרו 20% משטח המגרשים פנויים מתכסית עילית ותחתית לצורך חלחול והחדרת מי נגר.  
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז שרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה.

### 6.5 תנאים למתן היתרי בניה

על פי התנאים שבתכנית הצ/במ/2-48/1-א בכללותה, למעט אלו ששונו בתכנית זו.

### 6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

### 6.7 הריסות ופינויים

כל פגיעה בתשתית ציבורית תחויב על חשבון הבעלים בתיקון.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים.



## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י הצ/במ/2-1/48/א

יעוד	שטחי בניה (מ"ר)			סה"כ שטחי בניה	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צדדי ימני	שמאלי (לכיוון שצ"פ)	אחורי		
	עיקרי	שרות	שרות										
מגורים א	140 מ"ר	12 ממ"ד + 15 מ"ר לחניה מקורה	עפ"י הצ/2-1/100/א	167 מ"ר + שרות תת-קרקעי עפ"י הצ/2-1/100/א	22% או 90 מ"ר	1	7 מ' לגג שטוח. 8.5 מ' לגג רעפים (1)	2	1	5.0	2.5 (2)	3.0	5.0

הערות : (1) ממפלס אבן השפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש.  
(2) המרחק בין שני הבתים הגובלים לא יקטן מ-5.0 מ' או 0.0 בקיר משותף.

