

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 428-0916221

כי/מק/282 קיסין



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי כפר יונה  
סוג תכנית 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

התכנית מוסיפה יח"ד אחת ושטחי בניה, וקובעת קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית כי/מק/282 קיסין

ומספר התכנית

428-0916221

מספר התכנית

0.453 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (8) , 62 א (א) (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	194001
קואורדינאטה Y	690962

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	השומרון	כפר יונה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8124	מוסדר	חלק	504	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
36	הצ/במ/2/1/85/2

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



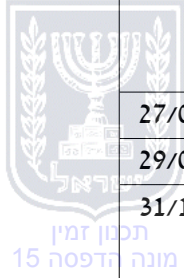
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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		כפיפות	הצ/ 150
29/08/1999	5441	4799		כפיפות	הצ/ 2 /1 /100 א
31/12/1992	943	4072	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 2 /1 /150 3. הוראות תכנית הצ/ 2 /1 /150 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/ 2 /1 /150 3
06/02/1992	2029	3971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ במ/ 2 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ במ/ 2 /1 /85 2
10/03/1999		4734		כפיפות	3 /15 /11



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טובי גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טובי גל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 10 08/05/2021	טובי גל	02/11/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח הבינוי מחייב באשר לפרטים הבאים: גובה 0.00 וקווי בנין	13: 34 08/05/2021	טובי גל	02/11/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 50 08/05/2021	חובב לרנר	08/05/2021		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 10 28/04/2021	טובי גל	02/11/2020	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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	יאנה קיסין			כפר יונה	השומרון ) (1		052-2488040		yana_kissin@walla.co.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח השומרון כפר יונה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאנה קיסין			כפר יונה	השומרון ) (1		052-2488040		yana_kissin@walla.co.il

(1) כתובת: רח השומרון כפר יונה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-5638383	03-5620754	
חוכר		יאנה קיסין			כפר יונה	השומרון ) (1		052-2488040		yana_kissin@walla.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: החוכרת רכשה את זכויות הקנין בהליך הרפורמה של רמ"י

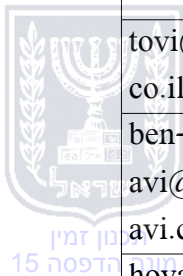
(1) כתובת: רח השומרון כפר יונה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אד'	עורך ראשי	טובי גל	7596502		רעננה	(1)	54	09-7740663		tovi@tovigal.co.il
	מודד	יצחק בן אבי	999	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il
	אגרונום	חובב לרנר			כפר יונה	(2)		050-8824060		hovavle@gmail.com

(1) כתובת: רח הפרחים 54 רעננה.

(2) כתובת: חוות לרנר.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 יח"ד ושטחי בניה וקביעת קווי בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת מס' יח"ד מ: 1 יח"ד ל-2 יח"ד. בתחום התכנית, ללא הגדלת שטחי הבניה העיקריים, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.א(א)8 לחוק
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור 50 מ"ר מ: 130 מ"ר ל: 180 מ"ר בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.א(א)16.2.
3. קביעת קווי בנין. צדדי : למזרח, 1.85 מ' , קדמי: למערב ולצפון 3.5 מ' (חלקית) למרפסת לא מקורה : 3.5 מ', אחורי לדרום 2.5 מ'. לסככות חניה קו קידמי 0. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.א(א) 4 לחוק
4. הגדלת תכסית הבניה מ: 30% ל: 35% בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)9 לחוק.
5. הריסת המבנים המסומנים בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

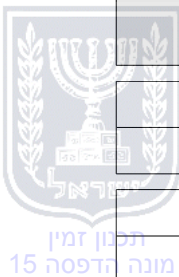
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

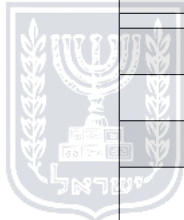
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	452	100
סה"כ	452	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	452.6	100
סה"כ	452.6	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
בניית מבני מגורים צמודי קרקע, פיתוח המגרש- חניות, גדרות, משטחים מרוצפים, גינון.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>ביוב וניקוז</b>	א
תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון חיבור לביוב ציבורי ויסומן בבקשה להיתר בניה. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור בפועל לביוב הציבורי. לפי שקול דעת הועדה המקומית יותר בעת הצורך מעבר קווי ביוב ציבורי דרך תחום המגרשים הפרטיים ותרשם זיקת הנאה להבטחת הגישה לאחזקתם. תנאי להתר יהיה קבלת אישור תאגיד המים "מעיינות השרון".	
<b>מרתפים</b>	ב
תכנון המרתף עפ"י הצ/2-100/1א. תאושר כניסה אחת חיצונית למרתף לכל יח"ד.	
<b>חניה</b>	ג
לכל יח"ד יוקצו מקומות חניה עפ"י הנדרש בתקן התקף לעת הוצאת ההיתר. ניתן להקים שער חניה עד גובה 2.2 מ'. סככות חניה בקו בנין קידמי 0.	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	ד
גודל יחידת מגורים במגרש לא יפחת מ 80 מ"ר.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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)	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מערב	מזרח	מערב
3.5 (6)	2.5 (5)	3.5 (4)	1.85 (3)	2	(2)	2	35	(1)	180	452.6	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תב"ע הצ/1-2/100 השטח יקבע בזמן מתן היתר הבניה ולא יותר מקונטור הקרקע.
- (2) בהתאם לתכנית מאושרת הצ/במ/1-2/85.
- (3) מזרחי..
- (4) מערבי..
- (5) דרומי.
- (6) צפוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****ניהול מי נגר**

1. על פי הנחיות תמ"א 1 לעיניין נגר עילי יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרש ע"י השהייתו ככל האפשר בתחום המגרש ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. 30% מהשטח הלא מבונה יותרו ללא ריצוף, שטח זה יהיה מגונן ומכוסה ברצף צימחיה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.
2. השטח המחלחל יהיה נמוך מסביבתו בכ-20 ס"מ או מוקף בגדר בגובה זה אשר תתחום את חלקו הנמוך. הנקודה הנמוכה של הגדר תופנה לכיוון שטח ציבורי או דרך, למקרה של עוצמות גשם מעל השטח המתוכנן יש לוודא גלישת מים מסודרת לשטחים ציבוריים. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהוראות התכנית לנושא ניקוז.

**6.2****סטיה ניכרת**

שינוי בקווי בנין יהווה סטיה ניכרת

**6.3****היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.4****הריסות ופינויים  
סימון בתשריט: להריסה**

חריגות מהיתר- תנאי לקבלת היתר ראשון בתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל של ההריסות המסומנות בתשריט.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנית בית מגורים נוסף שאושר בתכנית.	
2	הריסת בית המגורים הקיים ובנית בית מגורים חדש במקומו	

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית



טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מאושר

תכנית מספר 428-0916221, שם התכנית - כי/מק/282 קיסין

זכויות מצב מאושר לפי תכנית הצ/במ/2-2 /85 /1

עורכת התכנית: אדריכלית טובי גל תאריך: 27.4.2021 חתימה:



קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מ')	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בניה				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	1.85	1.85	5	1	2	8.5		1	75 מ"ר	49.66% כולל מרתף בתכסית ק.קרקע	130 מ"ר + מרתף	*	-	-	130 מ"ר	400	מגורים א'	

\*מרתף לפי הצ/2-1/100א

