

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 428-0934679

כי/מק/1-2/285 - הרמבם 20 - כפר יונה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר יונה

תכנית מפורטת

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

1-התכנית מבקשת לשנות קווי בנין קדמי ואחורי מתכנית מאושרת הצ/2-1/59.  
מוסיפה 50 מ"ר שטחים עיקריים ומשנה תכסית ל- 35%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית כי/מק/2-1/285 -הרמבם -20 כפר יונה

מספר התכנית 428-0934679

1.2 שטח התכנית 0.403 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 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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 149700

קואורדינאטה Y 691425

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלק המזרחי של כפר יונה הישנה

### 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	20א	רמב"ם	כפר יונה

שכונה מזרחית כפר יונה הישנה ברחוב רמב"ם 20

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8954	מוסדר	חלק		63

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 14



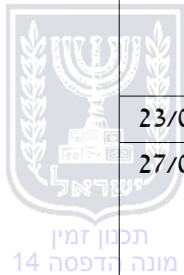
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/03/1978		2423		ללא שינוי	הצ/126 /15
27/08/1981		2740	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/150. הוראות תכנית הצ/150 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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/2 /1 /100 א
31/12/1992	943	4072	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/2/150/3. הוראות תכנית הצ/1/2/150/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/2 /1 /150 /3
16/07/1989	3681	3680	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/2/200. הוראות תכנית הצ/1/2/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/2 /1 /200
02/06/1985	2544	3207	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/2/59 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/2 /1 /59



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסני קטאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסני קטאוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הוראות מצב מאושר לפי הצ/59 /1-2	20: 03 22/06/2021	חוסני קטאוי	16/06/2021	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 51 22/06/2021	חוסני קטאוי	20/06/2021	1	1: 250	רקע	אדריכלות
לא		12: 37 26/08/2021	חוסני קטאוי	12/08/2021		1: 250	מנחה	בינוי

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	שמעון ימין			כפר יונה	רמב"ם (1)	20 א	09-8996328	09-8910661	shimonyami n50@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אחד החוכרים, כתובת: רחוב רמבם בחלק המזרחי הישן לעיריה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון ימין			כפר יונה	רמב"ם (1)	20 א	09-8996328	09-8910661	shimonyamin50@g mail.com

(1) כתובת: רחוב רמבם בחלק המזרחי הישן לעיריה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632010	03-7632011	
חוכר	גולדה ימין			כפר יונה	כפר יונה	רמב"ם (1)	20 א	09-8996328	09-8910661	shimonyamin50@g mail.com
חוכר	שמעון ימין				כפר יונה	רמב"ם (1)	20 א	09-8996328	09-8910661	shimonyamin50@g mail.com

(1) כתובת: רחוב רמבם בחלק המזרחי הישן לעיריה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חוסני קטאוי		ח. קטאוי הנדסה ובנין בע"מ	אבן יהודה	בני בנימין	3	09-8996328		kattaweh@g mail.com
	מודד	חוסני אלטיבי	1413		טייבה	(1)	10 א	09-8789564		altibi.hosni@ gmail.com

(1) כתובת : רחוב מחמוד דרויש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים מיוחד א	אזור לבנית בתי מגורים קומה אחת או קוטגי + מרתף

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**

1- תוספת שטח עיקרי למגורים לבית קיים שינוי בקווי בנין קדמי ואחורי והגדלת התכסית.,

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1- תוספת שטח כולל למגורים לבית קיים בשטח של עד 50 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק התו"ב תשכ"ה -1965,

2- שינוי קו בנין קדמי לרחוב רמב"ם מ-11 מ' ל-5.5 מ', לפי סעיף 62א(א)(4) חוק התו"ב תשכ"ה -1965.

3- שינוי קו בנין אחורי לשצ"פ מ-6 מ' ל-5 מ'. לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב תשכ"ה -1965.

4- הגדלת תכסית מ- 20% ל- 35% לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב תשכ"ה -1965



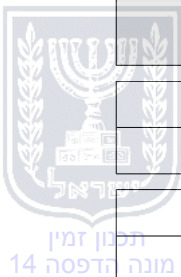
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א מיוחד	403	100
סה"כ	403	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	403.7	100
סה"כ	403.7	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
שמושים : מגורים חד משפחתי	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>גגות</b>	א
גג המבנה יהיה גג שטוח עם מעקה תקני או גג רעפים משופע, וגובהו לא יותר מגובה מקסמלי 8.5 מ' עד שיא גג הרעפים או המעקה לגג שטוח, ועד המפלס הממוצע של קרקע טבעית או סופית מה שפחות .	
<b>חניה</b>	ב
א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בנייה. ב- משטחי החנייה יהיו מסוג המאפשר החדרת מי גשם לקרקע.	
<b>ניהול מי נגר</b>	ג
פתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר עילי לאדמה, 15% משטח הקרקע לא ירוצפו וישמשו לחדירת מי הנגר	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	1	35	3	3	5	5.5	מגורים א'	מגורים א'	
					8.5	1	35	(3)		20	211	403	100	

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) 40% קיים +50 מ"ר תוספת מבוקשת.
- (2) מבנה לחניה בשטח של עד 20 מ"ר בצמוד למבנה עיקרי ע"פ תכנית הצ/1-2/59.
- (3) ע"פ תכנית הצ/1-2/100א.
- (4) קומה : קומה 1.
- (5) .
- (6) משיא גג הרעפים ועד קו קרקע טבעית.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בנייה. ב- משטחי החנייה יהיו מסוג המאפשר החדרת מי גשם לקרקע.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>	יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ועל חשבון היזם
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	מערכות הביוב, המים, והניקוז יקבלו אישור העירייה, הוועדה המקומית ותאגיד מעיינות השרון ויחברו למערכות ציבוריות במקום.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	פתוח השטח יאפשר חלחול מי נגר עילי לאדמה, 15% משטח הקרקע לא ירוצפו ויאפשרו החדרת מי נגר עילי. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש למעט במצב של OVERFLOW. האזורים המחלחלים יהיו נמוכים מפני הריצוף או הסלילה הגובלים.
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	כל שינוי בקווי בניין ו/או תוספת קומות ו/או תוספת גובה יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2) (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>	לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון ובניה התקפות בעת הוצאת ההיתר (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005 ובתיאום עם הגורם הרלוונטי.
<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>	תנאי למתן היתר בניה, אשור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
<b>6.8</b>	<b>כתב שיפוי</b>	היזם מתחייב להמציא לוועדה כתב שיפוי חתום ומאושר ע"י עורך דין
<b>6.9</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	כל הוצאות הכנת התכנית על מסמכיה כולל מדידות, תכנון תשתיות וכד' יחולו על מגיש התכנית עפ"י סעיף 69(12) לחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965
<b>6.10</b>	<b>הריסות ופינויים</b>	תנאי למתן היתר בתחום התכנית יהיה ביצוע ההריסות המסומנות בתשריט
<b>6.11</b>		היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

חמש שנים מתאריך מתן התוקף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



# לוח הוראות וזכויות בניה למצב קיים בתחום תכנית מפורטת הצ/1-2/59 ולתכנית הצ/1-2/100 א'

קו בנין מטר	מס' יחיד במגרש	מס' קומות	גובה מבנה	שטח בניה						גודל מגרש מ"ר	תא שטח	יעוד
				שטח מרתף במ"ר ליחידת דיור אחת	שטח מירבי לשטחי שרות מ"ר מעל הכניסה הקובעת		מעל כניסה קובעת		מ"ר עיקרי			
					מרתף עפ"י תכנית הצ/1-2/100 א'	מ"ר	אחוז	תכסית				
קדמי	11	2	+8.50	0	30	20%	80.6	40%	161 *בשתי קומות	403	63	מגורים א' מיוחד
אחורי	6											
צדדי	3											

