

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 11.5.08
לחידוש
מתכנת המחוז
תאריך 21.9.08

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז 13.11.2008 נתקבל תיק מס':	הוראות התכנית
תכנית מס' הצ/1-2/300א'	

משרד הפנים מחוז מרכז 8.09.2008 נתקבל תיק מס':	שם התכנית: חדרי יציאה לגג - תיקון
---	---

מרכז

מחוז

1. מקומית שרונים

מרחב תכנון מקומי

מפורטת

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' כ' 300/1/2 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה לאשר את התוכנית 11.5.08 מנהל תכנון יו"ר הועדה המחוזית שר הפנים
--

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה סתירה לכאורה בין השימוש בחדרי יציאה לגג המותרים עפ"י התב"ע, לבין קביעתם בתקנון הקיים כ"שטח שרות".
 לדעת הועדה המקומית "חדר יציאה לגג" שמושו הינו שטח עיקרי, וציונו בתב"ע הצ/במ/1-2/300 כשטח שרות לקוח כגראה מתכנית שעסקה ביציאה מחדרי מדרגות בבניה רוויה. קביעה זו הינה מקרה בודד ובתב"עות המקבילות במרחב שרונים חדר יציאה לגג או עליית גג הנם שטח עיקרי.
 בנוסף אין השימוש המצויין "יציאה לגג" מני על השימושים המיועדים לשטחי שרות עפ"י תקנות התכנון והבניה.
 לאור זאת סבורה הועדה המקומית כי מדובר בטעות סופר ולמען הסר ספק החליטה להגיש תכנית זו אשר תאשר את עמדתה חד משמעית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' הצ/1-2/300א'

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	חדרי יציאה לגג – תיקון
1.2	שטח התכנית	371,000 דונם
1.3	מהדורות	שלב הגשה
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	18/10/06
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית	כפר יונה
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי "שרונים"
1.5.2	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית כפר יונה
	התייחסות לתחום הרשות	חלק תחום הרשות
1.5.3	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב כפר יונה
1.5.4	גושים וחלקות בתכנית	

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9501	מוסדר	חלק מהגוש		4-101
9502				5-115
9503				5-136

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בק הכחול.

1.5.5 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן

1.5.6 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק****1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/במ/2-1/300	שינוי		4295	6/4/95
הצ/מק/2-1/132			4466	12/12/96
הצ/מק/2-1/136			4538	29/6/97
הצ/מק/2-1/147			4647	22/5/98
הצ/מק/2-1/142			4857	23/2/00
הצ/מק/2-1/137			4550	31/7/97
הצ/מק/2-1/145			4599	21/12/97
הצ/מק/2-1/143			4666	30/7/98
הצ/מק/2-1/198	כפיפות		5543	22/6/06

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון תשריט		1:5000	14	1	17/10/06	עודד דואק, אדר' ועדה מחוזית ועדה מחוזית		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה וקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים זה את זה, תיבחרה סתירה זו על פני המסמכים המחייבים אחרים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

שם	מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ז"ס בפועל		מועצה מקומית כפר יונה			מ.מ.כפר יונה	כפר יונה, שרת 1	89711111-09			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		פרטיים								
		מ.מ.כפר יונה			מ.מ.כפר יונה	כפר יונה, שרת 1				
		מ.מ.י.			מנהל מקרקעי ישראל					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יעץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדר"כ	אדר"כל
	8636029-09		8636000-09	הצורך 4', א.ת.קריית ספיר	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית ו.מקומית שרונים	6202	773455	עורך דואק	אדר'		

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
ל.ר.	

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**

תיקון והבהרתה של הגדרת שטח חדרי יציאה לגג משטח שרות לשטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ביטול השימוש לצורכי שרות בחדר יציאה לגג וקביעתו כשטח עיקרי – 23 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאשר	מצב מאשר	הערות
שטח התכנית – דונם	371.000 דונם	-----	371.000	
מגורים – מספר יח"ד	965 יח"ד	-----	965 יח"ד	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	-----			
מגורים מיזחד – מספר יח"ד	-----			
מגורים מיזחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	-----			
מסחר – מ"ר	-----			
תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	-----			
מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	-----			
מלונאות ונופש – מספר חדרים/יחידות אירוח	-----			
מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	-----			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א' ומגורים א' מיוחד.**

4.1.1 בבתי מגורים חד משפחתיים, דו משפחתיים וטוריים צמודי קרקע עפ"י הוראות תכנית הצ/במ/1-2/300 ותיקוניה, תותר בניית חדרי יציאה לגג לכל יח"ד בשטח 23 מ"ר כשטח עיקרי בנוסף לשטחים המותרים כיום. חדרי היציאה המותרים עפ"י התב"ע כשטח שרות יבוטלו. יתר הזכויות ללא שינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – כמצויין בתקנוני התוכניות החלות בשטח.

מצב מוצע – הא/1-2/300א

קווי בנין במ'	מס' קומות	גובה מבנה במ'	צפיפות לדי' נטו	מס' יח"ד למגורש	תכסית	שטחי בניה				גודל מגרש במ"ר	יעד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה מקובעת	עיקרי שדות	מעל הכניסה מקובעת		
5-3	3	5	2 ק' (יח') ציאה לגג.	9 מ'	4 יח"ד כ-4 לדי'	53 ועד 50% מ"ר מקלט לפי פקע"ר, ומרחף לפי הא/2-1/100א	לפי תכנית הא/2-1/100א	15 מ"ר חניה, 15 מ"ר מחסן ומקלט לפי פקע"ר	50% ועד 23 מ"ר ח' ציאה לגג	300 500 750 1000	מגורים א'
אחורי	צדי	קדמי									

מצב קיים לפי תכנונית הצ/במ/1-2/300, הצ/מק/1-2/132, הצ/מק/1-2/136, הצ/מק/1-2/147, הצ/מק/1-2/142, הצ/מק/1-2/137, הצ/מק/1-2/145, הצ/מק/1-2/143, הצ/מק/1-2/198

יחיד	גודל מגרש מ"ר במ"ר	שטחי בנייה						קדמי	צדדי	אחורי						
		עיקרי	מעל הכניסה הקובעת	שטח	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה									
מגורים א'	500-300	50%	15 מ"ר חניה, 15 מ"ר מחסן, 23 מ"ר ח' יציאה	לפני חנייה, 100 מ"ר / 1-2/א'	50% ועוד 53 מ"ר מקלט, ומרחף לפי הא/100/1-2/א'	30%	2-1, במצוין התכנית	כ-4 יח' כל'	9 מ'	2 ק' (ח') יציאה לגג	5	3	5-3 במצוין בתכנית			

6. הוראות נוספות

6.1 כללי

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע - ל.ר.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ה.		

7.2 מימוש התכנית

417187

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מ.מ. כפר יונה		מועצה מקומית כפר יונה	זם בפועל (אם רלבנטי)
		מ.מ. כפר יונה		מ.מ. כפר יונה	בעלי עניין בקרע
				פרטיים	
		מ.מ.י		מ.מ.י	
		ו.מקומית שרונים		אדר' עודד דואק	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים תכנית מפורטת / מתאר מס' <u>הצ/2-1/300א'</u> למתן תוקף. <u>8/03/09/08</u> מנהל הועדה	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטורים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטורים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן **סעיפי החובה לנספח זה**.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	* התוספת אינה חלה	ולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	* התוספת אינה חלה	ולחור"ף	
התוספת הרביעת לעניין שימור מבנים	* התוספת אינה חלה		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר / לא טעונה אישור השר		אישור התכנית / דחיית התכנית

9.1.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחזית – לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הועדה המחזית.		התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.