

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שרד ונים

29-01-2013

הוראות התוכנית

נתקבל מחלקת תכנון

תוכנית מס' הצ' / 1-2 / 217

שינוי ל הצ' במ/ 1-2 / 85 / 2 ו הצ' / 150 ו תרש"צ 11 / 15 / 3

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

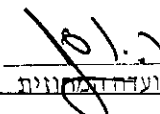
משרד הפנים
מחוז מרכז
14.02.2013
נתקבל
ניק מיס'

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: ועדה מרחבית שרונים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים תכנית מפורטת / מתאר מס' <u>217/1-2</u> למתן תוקף.</p> <p> יו"ר הועדה  מהנדס הועדה</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>10.10.12</u> (10.10.12) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> יו"ר הועדה המחוזית תאריך: <u>14-03-2013</u></p>	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

מוגשת בזאת תב"ע בסמכות הוועדה המחוזית, המוסיפה זכויות בנין להגדלת השטח למטרה עיקרית ע"פ המצב הקיים שינוי לתוכנית הצ/ במ/ 2-1/85 ולתכנית מתאר הצ/ 150.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת זכויות בניה בבית דונוצוב פאינה בכפר יונה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
הצ/ 2-17/217	מספר התוכנית	
0.482 דונם		1.2 שטח התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
17.01.2013	תאריך עדכון המהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 		
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלבנטי 	לפי סעיף בחוק	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות	
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה	
לא	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי 	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים
 קואורדינטה X קואורדינטה Y
 690 /900 , 690 /925
 194 /025 , 194/ 075
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת בתים צמודי קרקע בכפר יונה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כפר יונה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
 חלק מתחום הרשות
 כפר יונה
 הנגב
 1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8124	מוסדר	• חלק מהגוש		37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים לא רלבנטי
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
הצ/ במ/ 2-1/85	46

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לפי תרש"צ מגרשים 58, 59

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/08/1999	4799	. הוראות לבניית מרתפים	שינוי	הצ/ 2- / 1 / 100 א
31/12/1992	4072	תשתיות חשמל ותקשורת	כפיפה	הצ/ 2- / 1 / 150 / 3
06/02/1992	3971	שינוי ופיתוח דרום	שינוי	הצ/ במ/ 2- / 1 / 85 / 2
27/08/1981	2740	מתאר כפר יונה	כפיפה	הצ/ 150
09/04/1981	2702	אזור למלאכה מסחר וספורט	כפיפה	הצ/ 20 / 126
29/01/1976	2190	אזור מלאכה ספורט ושצ"פ	כפיפה	הצ/ 8 / 126
19/12/1974	2076	אזור למלאכה ותעשייה	כפיפה	הצ/ 6 / 126
04/10/1968	1477	תכנית מתאר	כפיפה	הצ/ 126
29/01/1948	1644	תכנית מתאר מחוז שומרון (מחוז מרכז)	כפיפה	SR / 15

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים	17.01.2013	1	23	1:250 1:5000	מחייב מחייב	הוראות התוכנית תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
307278044				רח' השרון 20 כפר יונה		054-54655536			8124 (ח)37

1.8.2 יזם בפועל

מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
307278044				רח' השרון 20 כפר יונה		054-54655536			דונצוב פאינה

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
		מנהל מקרקעי ישראל		שדרי מנחם בגין תל-אביב					
307277939	דונצוב סרגי			רח' השרון 20 כפר יונה		054-54655536			מבקשים
307278044	דונצוב פאינה								
317942233	פטרוב אלכסנדר								
307278077	פטרוב אנטונינה								
306927716	אלקסי ומקסים קלימוב			רח' השרון 22 כפר יונה		054-8128774			שכן

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
danoots@walla.com	09-8855059	0505-348891	09-8855060	ת.ד. 8816 אזה"ת ק.ספיר נתניה			35111	054522909	דן וינטראוב	אדריכל	• עורך ראשי
ben-avi@ben-avi.co.il	-09 8611444	050- 5608333	-09 8844482	רח' עמק חפר 69, נתניה.			618	027069087	בן אבי יצחק		מודד מוסמך וקרטוגרף

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

א. אישור בדיעבד לבניה קיימת של היחידה הצפונית במבנה דו-משפחתי.
ב. תוספת זכויות בניה בהתאם לקיים בשטח התכנית.
ג. קביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת זכויות והוראות בניה. מגרש A101 (א46) מ-130 מ"ר עיקרי ל-190 מ"ר עיקרי, תוספת שטח עיקרי בקומת הגג מ-23 מ"ר ל-30 מ"ר ו-35 מ"ר לפרגולה. מגרש B101 (ב46) – 153 מ"ר עיקרי, מתוכם 23 מ"ר בקומת הגג. פרגולה בשטח 30 מ"ר.
2. ביח"ד צפונית (א46) שינוי בקו בנין קידמי צפוני נקודתית, עפ"י קיים בפועל, מ-5.0 מ' ל-2.85 מ', וקו בניין צדדי מערבי מ-11.85 מ' ל-0.0 מ' על פי הקיים בפועל. ביח"ד דרומית (ב46) שינוי קו בניין צדדי דרומי מ-3.00 מ' ל-2.10 מ' ואחורי מערבי מ-1.85 מ' ל-0.0 מ' על פי הקיים בפועל.
3. בניה חדשה תעמוד בקווי בניין: 0.0 בין תאי השטח, בתא שטח B101: 3.5 מ' קדמי מזרחי לרחוב השרון, 2.1 מ' צידי דרומי, 1.85 / 0.0 אחורי מערבי, בתא שטח A101: 3.5 מ' קדמי מזרחי לרחוב השרון, 2.85/5.0 מ' קדמי לרחוב הנגב, 1.85 / 0.0 צידי מערבי.
4. קביעת תנאים והוראות למתן היתר.
5. שינוי בהוראות הבינוי והפיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.482
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2	====	2	מספר יח"ד	מגורים א'
1. תוספת שטח עיקרי בחלל גג מ: 23 מ"ר מאושר ל: 30 מ"ר למימוש. 2. הגדרת שטח לבניית פרגולות ליחידה הצפונית בשיעור של 35 מ"ר		190 מ"ר + 30 מ"ר בחלל הגג	60 מ"ר + 7 מ"ר בחלל הגג	130 מ"ר לא כולל מרפסת גג + 23 מ"ר בחלל הגג	מ"ר	יחידה צפונית
		130 מ"ר לא כולל מרפסת גג + 23 מ"ר בחלל הגג		130 מ"ר לא כולל מרפסת גג + 23 מ"ר בחלל הגג	מ"ר	יחידה דרומית
		320 + 53 מ"ר בחלל הגג	60 + 7 מ"ר בחלל הגג	260 + 46 מ"ר בחלל הגג	מ"ר	סה"כ

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תא שטח	יעוד
				B101 , A101	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	482	מגורים א'		100	482	מגורים א' מיוחד
100	482	סה"כ		100	482	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' בתאי שטח A101 ו- B101
4.1.1	שימושים
א.	בתי מגורים צמודי קרקע דו-משפחתיים.
ב.	תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע, ותוספת שטח עיקרי בקומה עליונה לחדרי שינה, ולעלית גג ביח"ד דיור צפונית בבית דו משפחתי.
4.1.2	הוראות
1.	בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ע"פ הצ/במ/2-1/85 / 2 וע"פ תכנית הצ/150
2.	<p>סוג הבניינים: הבניינים יהיו צמודי קרקע.</p> <p>מספר דירות: באזור א' עד מכסימום 2 דירות בבניין.</p> <p>גודל דירות: באזור א' -190 מ"ר ליח"ד הצפונית +30 מ"ר עליית גג (לא כולל מרפסות גג) ו-130 מ"ר ליח"ד הדרומית +23 מ"ר עליית גג.</p> <p>מספר קומות: עד 2 קומות ללא עמודים.</p> <p>גובה בנין: באזור א' עד 8.5 מ' מדוד משיא גג הרעפים ועד מפלס ציר הכביש או הדרך המשולבת מול מרכז הכניסה ברכב למגרש.</p> <p>גובה מפלס הכניסה: מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מהקצה הנמוך של המדרכה בגבול המגרש תוך הבטחת ניקוז המגרש בהסכמת מהנדס המועצה.</p> <p>חניה: באזור א' עבור כל יח"ד יותקן מקום חניה אחד בתחום המגרש החניה תהיה סמוך לגבול חלוקת הביניים של המגרש.</p> <p>גגות: באזור א' כל גגות הבתים יהיו גגות משופעים ואדומים למעט מרפסות גג בלתי מקורות.</p> <p>מרפסות גג: באזור א' יוגבל שטח מרפסת גג בלתי מקורה לשטח של עד 20 מ"ר. גובה המעקה יהיה 1.10 מ' מעל פני ריצוף.</p> <p>הריסה: מבנה הפרגולה החורג מקו הבניין המותר לפרגולות, ייהרס.</p>
3.	<p>חומרי גמר חיצוניים:</p> <p>חומרי הגמר החיצוניים יהיו אחד או יותר מהחומרים הבאים: טיח חלק או טיח מותז בגוונים בהירים. אבן ניסורה ועץ. יותר גמר חלוקי נחל או אבן בקומת חנוסד בלבד. כל חומר אחר נוען אישור מהנדס הועדה המקומית חומרי חומר יצינו על החיזיות הבקשה לחיזית בינת.</p>
4.	מבני עזר: כל מבני העזר יהיו בתוך הפרימטר של בנין המגורים.
5.	בניה חדשה תעמוד בקווי בניין להלן: 3.0 מ' צידי, 3.5 מ' קדמי מזרחי (לחזית לרחוח השרון) ו-4.0 מ' קו בניין אחורי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית משטח (השטח %)	מס' יחיד	צפיפות יחיד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) **					
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מלל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי מזרחי	קידמי צפוני	צידני-דרומי	אחורי מערבי	צידני מערבי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים 'א	A101 מגרש צפוני 46	480	190	12	275	*98%	2	-	8.5 מ' מגובה 0.00 רצפת כניסה.	2	-	3.5	0.0 בקיר אטום עם השכן	==	0.00 או 1.85			
			מ"ר + 30 עלית גג	ממ"ד *	מ"ר											מ"ר	בקומת קרקע 110 מ"ר בקומה ראשונה 80 מ"ר בעלית גג 30 מ"ר ומרפסת גג 20 מ"ר.	
	b101 מגרש דרומי 46		130	12	195							3.5	צידני צפוני 0.0 בקיר אטום עם השכן	==	0.00 או 1.85			
			מ"ר + 23 עלית גג	ממ"ד	מ"ר													

הערה: * זכויות הבניה לפרגולה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה .

** בנייה חדשה תעמוד בקווי בנין : 3.0 מ' צידי לל מגרש 46, 3.5 מ' קדמי מזרחי (לרחוב השרון) ללשני המגרשים, 4.0 מ' קו בניין אחורי מערבי למגרש 46 ו-4.0 מ' קו בניין צדדי מערבי למגרש 46א' .

6. הוראות נוספות**6.1 פתוח תשתית**

עפ"י תכנית כוללת למיתחם בתאום עם הרשות המקומית.
ולפי תכנית הצ/במ/2- 85 / 1 / 2 וע"פ הצ/150.

פיתוח השטח :

א. **גובה גדרות:** גדרות בחזית המגרש לא תהיינה גבוהות יותר מאשר 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה בכל נקודה.
גדרות אחוריות וצדדיות לא תהיינה גבוהות יותר מאשר 1.50 מ' מעל מפלס המגרש היותר גבוה.
ב. גדרות בניויות באזורי צמתים לאורך 30 מ' לכל צד מנקודת חיתוך צירי הכבישים או הדרכים המשולבות תהיינה בגובה 0.6 מ'.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

על פי טבלת הזכויות המצורפת לתכנית בהתאם לליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
ב. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבנין ועלית גג.
ג. גובה הבנין - הגובה המרבי הכולל יהיה לא יותר מ-8.5 מ' מגובה 0.0 של הבנין (מפלס כניסה).
ד. גובה מפלס הכניסה: מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מהקצה הנמוך של המדרכה בגבול מגרש תוך הבטחת ניקוז המגרש בהסכמת מהנדס המועצה .
ה. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
ו. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט, או נקבע בתקנון תכנית אחרת לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנים שגובהם עד 1.5 מ'.
ז. הריסה: יש להרוס את מבני הפרגולות החורגים מזכויות ומקווי הבניה לפרגולה הקבועות בתכנית זו.
ח. אישור רשות הניקוז שרון לפיתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה.
ט. 1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיצוקם) בדבר הצורך לחיצוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים") מיום 23 ביוני 2008 .

6.3 תנאים להגשת היתר בניה לפי הצ/במ/2- 85 / 1 / 2 וע"פ הצ/150.

א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מזידה מעודכנת של המגרש.
ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת תשתית העירונית.
ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
ה. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.

ו. בתכנית יצינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תיערך על רקע מפת מזידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

6.4 חניה

מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש, אולם לא פחות מ- 2 מקומות חניה לכל יח"ד. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה.

6.5 חלוקה ורישום

א. רישום חלוקה-חלוקה ורישום יבוצעו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט החלוקה שאושר.
 ג. היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

6.6 הערת אזהרה

. הועדה המקומית תרשום הערת אזהרה על זכויות בעלי החלקה בלשכת רישום מקרקעין במידה ויאושר שינוי בחלוקת הזכויות ביניהם עפ"י תב"ע זו.

6.7 פיתוח סביבתי-נגר עילי

תחום התכנית מצוי באזור רגישות א לפי תמא 34 / ב / 4 וכן בשטח לשימור משאבי מים עפ"י תמ"א 35, לפיכך יותרו 20% משטח המגרשים פנויים מתכסית עילית ותחתית לצורך חלחול והחדרת מי נגר. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז שרון לפיתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה. פתרונות הניקוז ייערכו ע"פ עקרונות בנייה למשמרת מים (תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכו') כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול למי התהום. פיתוח השטח יפנה, את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטיבעית באזור.
 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב

6.8 סטייה ניכרת

ניוד שטחי עליית הגג יהווה סטייה ניכרת.

6.9 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



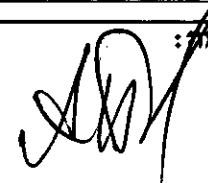
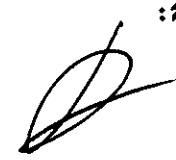


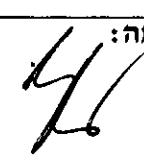

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

מידע.

8. חתימות

תאריך: 17.01.2013	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 307278044		דונצוב פאינה	
תאריך: 7/1/13	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 054522909	דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים רשון מס' 3511 טל: 050-5348891	דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר ת.ז.: 307278044		דונצוב פאינה	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעלי עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 317942233		פטרוב אלכסנדר	
מספר ת.ז.: 307278077		פטרוב אנטונינה	
מספר ת.ז.: 307278044		דונצוב פאינה	
מספר ת.ז.: 307277939		דונצוב סרגיי	
מספר ת.ז.: 306927716		אלכס קלימוב	
מספר ת.ז.: 306927716		מקסים קלימוב	

9. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים - לפי הצ / במ / 2-1 / 85 / 2

יעוד	סימון בצבע	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	רוחב חזית / מגרש מינימאלי	שטח בניה מותר ברוטו ליחידת דיור במ"ר	שטח בניה מכסימום לקומה ב% או במ"ר ליח"ד (תכסית)	גובה מכסימום של הבנין	שטח מרתף במ"ר ליח"ד אחת	מספר יחידות מגורים למגרש	קווי בנין ***		
									חזית	צד	אחורי
מגורים א' מיוחד	כתום	400 מ"ר לדו-משפחתי או כמסומן בתשריט לחד-שפחתי	18 מ' לדו-משפחתי או כמסומן בתשריט לחד-משפחתי	130 מ"ר ליחידת דיור (לא כולל מרפסת גג)	בקומת קרקע* - 75 מ"ר בקומה שניה* 55 מ"ר מרפסת גג 20 מ"ר	2 קומות (קוטג') או 9.5 מ' משיא גג הרעפים ועד מפלס ציר הכביש או הדרך המשולבת מול מרכז הכניסה ברכב אל המגרש	----	2- במגרשים דו-משפחתיים 1- במגרשים חד-משפחתיים	5.0 **	1.85	3.30

הערה: * במגרשים מס' 37,46,47 שטח הבניה המכסימלי בקומת הקרקע ובקומה השניה יהיה 61 מ"ר יח"ד לכל קומה.
 ** במגרשים שעומקם קטן מ-21.5 מ' קו הבנין החזיתי יוקטן בשיעור ההפרש בין עומק המגרש ו-21.5 מ' אולם קו הבנין החזיתי לא יהיה קטן מ-3.5 מ'.
 *** קווי הבנין הצידיים של הקומה השניה יהיו קטנים ב-0.20 מ' מהמצויין לעיל.

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: הצ / 1-2 / 217 שם התוכנית: תוספת זכויות בניה בבית דונוצוב פאינה בכפר יונה

עורך התוכנית: דן וינטראוב – אדריכל ובונה ערים תאריך: 17.01.2013

דן וינטראוב
 אדריכל ובונה ערים
 חתימה: _____
 מס' תע"מ: 35111
 טל: 050-5348891

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית הצ / 1-2 / 217		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית - דונוצוב פאינה	1.1	
	✓	מחוז מרכז		
	✓	סיווג - בסמכות מקומית בהסכמת בעלים	1.4	
	✓	מקום התוכנית- מ.מ. תל מונד	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (ים, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (ים, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1)

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט:		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דן וינטראוב (שם), מספר זהות - 54522909,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' **הצ / 1-2 / 217** ששמה: אהובה עטר (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות** מספר רשיון 35111.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

~~דן וינטראוב~~

17/01/13

~~אדריכל ומזינת ערים~~

הצהרת המודד

מספר התוכנית: **הצ / 1-2 / 217**

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.09.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

י. בן אבי - מודד מוסמך
 רח' עמק חזק 69 נתניה
 טל: 09-8844482
 חתימה

שם המודד המוסמך בן אבי יצחק
 מספר רשיון 618

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10/10/12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

י. בן אבי - מודד מוסמך
 טל: 09-8844482
 חתימה

שם המודד המוסמך בן אבי יצחק
 מספר רשיון 618

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך _____ מספר רשיון _____ חתימה _____

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק-			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק- לא רלוונטי		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית