

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>		משרד הפנים מחוז מרכז
		22. 05. 2013
תוכנית מס' תכנית מס' הצ/1-2/216		נתקבל ניק מס'
שם תוכנית: רח' המייסדים 22, כפר-יונה.		

מחוז: המרכז  
מרחב תכנון מקומי: שרונים  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>1.7.12 (218)</u> <u>216/12/13</u> 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><u>ה.ו.ס.</u> <u>20.6.13</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

בעלי חלקה 53 רכש את מחצית חלקה 52 (כיום רשומה כחלקה 118) כך ששטח המגרש החדש גדל ל-1350 מ"ר. התוכנית מציעה איחוד וחלוקה חדשה בין חלקות 53 ו-118 והגדלת הצפיפות מ-3 יח"ד ל-5 יח"ד בתחום התוכנית. כך שהצפיפות הממוצעת בתוכנית תהיה 3.9 יח"ד לדונם נטו.

תואם הוראות ת.מ.מ. 21/3 וכן הוראות ת.מ.א. 35.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

רח' המיסדים 22, כפר-יונה.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

הצ/2-1/216

מספר התוכנית

1.4488 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

2

מספר מהדורה בשלב

18.10.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים

קואורדינטה X 193685  
קואורדינטה Y 691779

1.5.2 תיאור מקום בין רח' האלון מצפון לרח' המייסדים מדרום. רח' המייסדים 22, בכפר-יונה.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר יונה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר יונה

שכונה / רח' המייסדים מספר בית 22 רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8153	• מוסדר	• חלק מהגוש	118, 53	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/126	• שינוי	תוספת יח"ד וזכויות	1477	04.10.1968
הצ/150	• שינוי	תוספת יח"ד וזכויות	2740	27.08.1981
הצ/1-2/200	• כפיפות		3680	16.07.1989
הצ/1-2/100	• כפיפות		3737	28.01.1990
הצ/1-5/150/3	• כפיפות		4072	31.12.1992
הצ/1-2/100א'	• שינוי	חלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות	4799	29.08.1999

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אסבאן שמעון M.S.C מ.ר. 86889 4712	20/05/10	ל"ר	24	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית		20/05/10	1	ל"ר	,1: 250 ,1: 2,500 1: 10,000	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית		20/05/10	1	ל"ר	,1: 250 ,1: 2,500 1: 10,000	• מנחה	בינוי מנחה

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	שרביט יונתן	6188893	לי"ר	לי"ר	לי"ר	המייסדים 22, כפר יונה	09-8985765	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	שרביט יונתן	6188893	לי"ר	לי"ר	לי"ר	המייסדים 22, כפר יונה	09-8985765	לי"ר	לי"ר	לי"ר

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים חלקה 118 וחלקה 53	שרביט יונתן	6188893	לי"ר	לי"ר	המייסדים 22, כפר יונה	09-8985765	לי"ר	לי"ר	לי"ר

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	שמעון אסבאן (ג.א.ש. אדריכלים)	5197788	86889-1 4712	לי"ר	לי"ר	רח' הדקל 54, תל-מונד מיקוד: 40600	09-7967258	לי"ר	09-7962059	לי"ר
• מודד	מודד מוסמך וקרטוגרף	056499239	700	לור ב.ג. מדידות הנדסיות בע"מ	512063348	רח' תל-חי 6 נתניה	09-8828151	לי"ר	09-8624674	לי"ר

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

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**

איחוד וחלוקה + תוספת יח"ד + זכויות בנייה + שינוי קו בניין + הנחיות בניו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.  
 ב. תוספת 2 יח"ד בתחום התכנית ובסה"כ שינוי מ-3 יח"ד ל-5 יח"ד.  
 ג. קביעת הנחיות בניו, שינוי קו בניין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ' ו-2 מ' וקו בניין צידי ימני מ-3 מ' ל-2.6 מ' (ע"פ מצב קיים ובהתאם לתשריט).  
 ד. קביעת זכויות והוראות בניה.  
 ה. הגדלת שטחי בניה מ-544.4 מ"ר ל:  
 300 מ"ר + 90 מ"ר שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע + 90 מ"ר שטחים עיקריים במרתף בתא שטח 100  
 448.55 מ"ר + 135 מ"ר שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע + 135 מ"ר שטחים עיקריים במרתף בתא  
 שטח 101

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.4488 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		973.55	204.15+	544.4	מ"ר	מגורים
			225+ (מתחת לקרקע)			
		5	2+	3	מסי יח"ד	

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	100-101	ל"ר
דרך מאושרת	301-302	ל"ר

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.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים + שטחי שירות למגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
	<p>א. בטרם הוצאת היתר בניה תאושר בוועדה המקומית תוכנית בינוי וחיבורי תשתיות לתוכנית זו אשר תכלול קווי בנין, נפחי בניה, העמדת בנינים, גובה כניסה, הסדרי חנייה, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות, ניקוזים, חמרי בנין וחמרי גמר, תשתיות וחיבורי מערכות.</p> <p>ב. זכויות הבניה – בהתאם לטבלת הזכויות המצורפת לתקנון התוכנית.</p> <p>ג. קווי הבניין עפ"י התשריט וטבלת הזכויות, בכל מקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט.</p> <p>ד. חניה – עפ"י סעיף 6.2 בתקנון זה הועדה תהיה רשאית לחייב חניה אחת מקורה.</p> <p>ה. בתא שטח 101 ניתן לבנות 3 יח"ד – 2 יח' במבנה אחד ויח"ד נוספת בודדת והמרחק בין 2 המבנים לא יפחת מ-6.0 מ'.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 101 יהיה רישום זיקת ההנאה הדדית בספרי המקרקעין.</p> <p>ז. את שטחי השירות ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף ומעל הקרקע ובהתאם לטבלת הזכויות.</p> <p>ח. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ב.	הוראות פיתוח
	<p>א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת מהנדס הוועדה לשילובו בסביבה.</p> <p>ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית זו יבוצעו ע"י המועצה ועל חשבון הבעלים.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי
	<p>א. חזיתות יח"ד צמודות (דו-משפ') יהיו זהות ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. גובה הבניה 2 קומות ולא יותר מ-8.5 מ' לגג רעפים ו-7.5 מ' לגג בטון.</p> <p>ג. דודי שמש- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	שטח הדרך המאושרת משמש להרחבת דרך ציבורית קיימת, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
	מתקנים טכניים, גינון, תאורה, שילוט וכל ריהוט הרחוב יהיו על פי דרישות המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית ועפ"י תכניות הבינוי המאושרות.
ב.	הוראות פיתוח
	עפ"י תכניות מאושרות באזור, תכנית זו ותוכנית בינוי מאושרת.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא משטח תא (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי														
מגורים א'	100	441 מ"ר וע"פ תשריט	150 מ"ר ל"ח"ד	10 מ"ר למחסן + 35 מ"ר לחניות + מ"ד לכל יח"ד	45 מ"ר לכל יח"ד.	ראה הערה 1	480 מ"ר לא כולל ממ"דים	30%	גובה מירבי יהיה 8.5 מ' מגובה 0.00 - עד שיא גג הרעפים לגג בטון 7.5 מ'.	2	1	5.0 מ' בתשריט וכמסומן	3.0 מ' בתשריט וכמסומן	3.0 מ' בתשריט וכמסומן	2.0 מ' בתשריט וכמסומן	3.0 מ' בתשריט וכמסומן				
	101	911 מ"ר וע"פ תשריט	448.55 מ"ר	10 מ"ר למחסן + 35 מ"ר לחניות + מ"ד לכל יח"ד <sup>2</sup>	45 מ"ר לכל יח"ד.	ראה הערה 2,1	718.55 מ"ר לא כולל ממ"דים	30%												
דרך מאושרת	301-302	31.2 מ"ר- 64.5 מ"ר	עפ"י תכניות הת.ב.ע. ותוכנית הבינוי המאושרת. ועפ"י ההנחיות בסעיף 4.2 בתקנון זה.																	

קיימים תנאים להיתר בניה- ראה סעיף ראשי 6 וסעיפי המשנה שלו.

<sup>1</sup> שטח המרתף : ייעודו יהא כהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תש"ן-1992) שטחי שירות עפ"י תקנות הבנייה כוללים : שטח לבטחון ובטיחות, מקלט, ממ"ד. שטח למעי טכניות כגון : מיזוג, הסקה. שטח לאחסנה כגון : מחסן לכלי גינון, שטח חניה. שטחי השרות יכול שיבנו מעל או מתחת למפלס הקרקע וכן משולב ובלבד שלא יעלו מעל 45 מ"ר. <sup>2</sup> למעט מרתף קיים בהיתר ובפועל בתא שטח 101, ככל שהמבנה בתא שטח 101 יהרס ויבנה מחדש יחולו עליו הוראות תוכנית זו גם לעניין שטחי השרות.

**6. הוראות נוספות****6.1 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה -

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

**6.2 דרכים וחניות.**

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.3 הוראות בנושא חשמל**

א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא

לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

#### 6.4. היטל השבחה

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

#### 6.5. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

#### 6.6. חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום חתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. לא יינתנו היתרי בניה בטרם תאושר תוכנית לצורכי רישום בועדה המקומית.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתקנון זה.

#### 6.7. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

#### 6.8. סטיה ניכרת

כל תוספת קומות / יח"ד / תוספת גובה מעל 1.0 מ' בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

#### 6.9. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

א. תנאי בהיתר בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר בתחום הבקשה להיתר.

**6.10. פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.11. פיתוח סביבתי**

- א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי  
 תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  
 תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

**6.12. חומרי חפירה ומילוי**

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.  
 המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

**6.13. פיתוח תשתית**

- א. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ב. אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.14. קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.15. הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.16. שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - העתקת עצים ע"פ מפרט טכני מתואם מאגרונום ובכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**6.17. תנאים להיתרי בניה**

- הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תוכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים ובהתאם לשימוש הקרקע המאושרים.
- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותה הבנייה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום חתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. לא יינתנו היתרי בניה בטרם תאושר תוכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.
- הבקשה להיתר תהיה תואמת את הוראות תכנית זו.
- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- בתא שטח 101 - רישום זיקת הנאה הדדית בספר המקרקעין.
- תנאי בהיתר בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר בתחום הבקשה להיתר.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - העתקת עצים ע"פ מפרט טכני מתואם מאגרונום ובכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.17. הוצאות התוכנית**

כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לרבות ההוצאות על תוכניות מדידה, תכנון אדריכלי ותכנון התשתיות למינייהן.

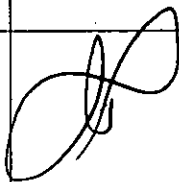
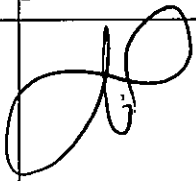
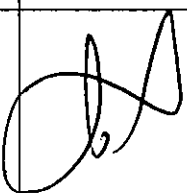
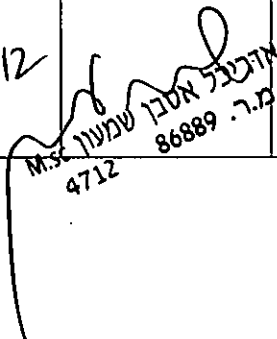
**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

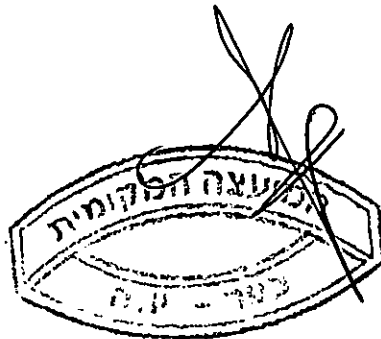
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת בניה	5 שנים

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		לייר	6188893	שרביט יונתן	מגיש התוכנית
		לייר	6188893	שרביט יונתן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		לייר	6188893	שרביט יונתן	בעלי עניין בקרקע בעלים חלקה 53 וחלקה 118
22.10.12	 אדריכל אטון שמעון מ.ר. 86889 4712	לייר	051977882	שמעון אסבאן (ג.א.ש. אדריכלים)	עורך התכנית



## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעי בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: <b>בינוי מנחה</b>		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	✓	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 <sup>(2)</sup>	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/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעי בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		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?		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – 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 (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
√		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	√	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האנף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה **אסבן שמעון** (שם), מספר זהות **51977882**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הצ/1-2/216 **ששמה רח' המיסדים 22, כפר-יונה**.  
(להלן – "התוכנית").
  2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות** מספר רשיון **86889, 4712**.
  3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**  
א. לזר ירון, מודד מוסמך, מדידה מצבית טופוגרפית.
- \_\_\_\_\_ ב.
- \_\_\_\_\_ ג.
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.

אדריכל אסבן שמעון  
מ.ר. 86889  
חתימת המצהיר

22.10.12  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

לא רלוונטי

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

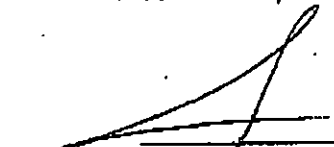
\_\_\_\_\_ תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: הצ/2-1/216

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.9.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

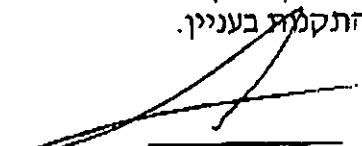
  
חתימה

700  
מספר רשיון

לזר ירון  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1.3.2009 וקובץ הנתונים להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
חתימה

42403  
מספר רשיון  
700  
מספר רשיון

23/8/2012  
6/2/2013  
לזר ירון  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

חסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שיערך 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
			ל"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד 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		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (עפ"י תכנית הצ/150 ו- הצ/1-1/100א')**

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב
שם האזור	סימון האזור	שימושים מותרים	שטח מגרש מינימלי בממ"ר	רוחב חזית מינימלי של מגרש בממ"ר	שטח מקסימלי של המבנה ברוטו כולל מרפסות	מספר בתים מקסימלי במגרש	מספר יחידות דיור מקסימלי במגרש	מספר קומות מקסימלי ו/או גובה מקסימלי של הבניין במטרים	גובה מקסימלי של קומה במטרים	שטח מקסימלי של מבני עזר בממ"ר למגרש	שטח מקסימלי למבני משק לעבוד קרקע עם החזקת בע"ח בממ"ר או כ-%
מגורים א'	כתום	מגורים; לפי שיקול הועדה המקומית, גם מקלטים, ציבוריים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי וגנונים פרטיים, כמפורש בפרק י"א.	500	18	30% בקומה אחת ועד 40% בשתי הקומות יחד.	1	1	1 על הקרקע או על קומת מסד או קוטג' קומת מסד או קוטג'	3,50	45 כולל מוסך פרטי לדירה 1 60 לדו-משפחתי	במגרש מעל 1000 ממ"ר מותר לול לצריכה ביתית עד 125 ממ"ר
			750	20							

המשך...

טו' הערות ותנאים מיוחדים	יד' קוי בניין עזר ולמבנים חקלאים מכל הסוגים במטרים			יג' קוי בניין למבנה העיקרי במטרים		
	קדמי	צדדי	אחורי	קדמי	צדדי	אחורי
	1. מותר להבליט מרפסת 1 מ' מקו בנין קידמי; 40 ס"מ מקו בנין צדדי	2. מרחק מינימלי בין מבנה עזר למגורים : 4 מ'; בין מבנה להחזקת בעלי חיים למגורים 10 מ'.	3. היתר למקלטים ציבוריים יינתן רק בתנאי רישום זכות מעבר לציבור בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969.	3 או "0" בהסכמת שכן בכתב	15 מוסך פרטי גם "0"	5

\*\*\* מרתפים : עפ"י הוראות והנחיות תכנית בתוקף הצ/1-2/100א'.

## טבלת הקצאה

## טבלת הקצאה

לתוכנית מספר הצ/2-1/216

## פרטי החלקות הקיימות

מס' סדורי	גוש	חלקה	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	8153	53	שרביט יהונתן			6188893	100%	1,000	100%
2	8153	118	שרביט יהונתן			6188893	100%	445	100%
סך כולל								1,445	

18/10/2012

עמוד 23 מתוך 24

## טבלת הקצאה (המשך)

## טבלת הקצאה

לתוכנית מספר הצ/1-2/216

פרטי המגרשים המוקצים													
תאריך חתימת בעלים	חתימת בעלים	מס' יח"ד ***	יעוד המגרש המוקצה	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם חוכר רשום**	שם בעלים רשום**	מס' חלקה	מס' מגרש עפ"י התוכנית	מס' גוש	מס' סידורי
										ארעי/סופי*			
88/5/13		2	מגורים א'	1	441.6	6188893			יהונתן שרביט		100	8153	1
88/5/13		3	מגורים א'	1	911.8	6188893			יהונתן שרביט		101	8153	2
			דרך מאושרת	1	64.1	ל"ר			מ.מ כפר יונה		****301	8153	3
			דרך מאושרת	1	31.3	ל"ר			מ.מ כפר יונה		****302	8153	4
					*1448.8 ****							סה"כ	

\* ימולא בידי המודד/רשם המקרקעין

\*\* הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.

\*\*\* ימולא לפי העניין

\*\*\*\* הפקעה שנערכה בתכנית קודמת ולא נרשמה בטאבו.

\*\*\*\*\* הפרש בין מדידה גראפית ורישום המודד בתחום 2% הסטייה המותרת למודדים.

18/10/2012

עמוד 24 מתוך 24