

4272

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מרחב מרכז
11-04-2016
ג'תקגל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' הצ/1-2/48ט

שם תוכנית: תוספת שטחי בניה ליחידות דיור בשכונת גבעת אלונים בכפר יונה

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: 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>הצ/1-2/48ט</u> למתן תוקף. 23.2.16 מנהל הועדה</p>	<p>מינהל התכנון - מרחב מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>הצ/1-2/48ט</u> התכנית מאושרת מכנה סעיף 108 זכ"ס ביום <u>10.3.15</u> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור ש <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור ש מנהל מינהל התכנון יגיד הידור השל</p>
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת הרחבת קבוצת בתי מגורים בתחום תכנית הצ/במ/1-2/48א', גבעת אלונים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שטחי בניה ליחידות דיור בשכונת
גבעת אלונים בכפר יונה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

הצ/1-2/48ט

מספר התוכנית

1.849 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה
בשלב

24/06/2015

תאריך עדכון
המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

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

- ועדה מחוזית

- ל.ה.

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.
ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

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 192800
קואורדינטה Y 692280

1.5.2 תיאור מקום שכ' גבעת אלונים, כפר יונה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר יונה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה השרון
יישוב כפר יונה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה גבעת אלונים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8147	• מוסדר	• חלק מהגוש	164, 114-116	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/8/81	2740	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית הצ/150	• כפיפות	הצ/150
6/8/92	4030	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכניות אלו וכל יתר ההוראות בתוכנית אלו ממשיכות לחול.	• שינוי	הצ/במ/1-2/48א'
29/8/99	4799		• שינוי	הצ/100/1-2/100א'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' עודד דואק	24/06/2015	_____	14	_____	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' עודד דואק	24/06/2015	1	_____	1:500	מחייב	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 וזם 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 (*) (
				מ.מ.כפר יונה		רח' שרת, כפר יונה					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					מ.מ.כפר יונה					
		שטיניג (זלק) שלומית פרידה	1224744							
		זלק קלמן	9850575							
		רוסו אהוד	055896872							
		רוסו רונית	055933212							

1.8.3 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	אדר'	עודד דואק	007734551	6202	ו.מקומית שרונים		רח' הצורן 4ג', א.ת.נתניה	09-8636000		09-8636029	
• מודד	מודד	יצחק בן אבי	27069087	618	מודד' השרון		עמק חפר 69, נתניה	052-9127117			

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
ל.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**

הוספת זכויות בניה להרחבת דירות מגורים צמודות קרקע בשכונת גבעת אלונים בכפר יונה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הוספת זכויות בניה לכל יחידות דיור בתחום התכנית – 20 מ"ר שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת ו-78 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
 ב. קביעת שטחי שרות לכל יח"ד בתחום התכנית.
 ג. שינוי קוי בנין.
 ד. קביעת קווי בנין למבני שרות.
 ה. קביעת תנאים והוראות לבניה ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.849				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הרחבת דירות		1666	+ 686	980	מ"ר	מגורים
		7	-----	7	מס' 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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1-4	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	1849	מגורים - א'		100	1849	אזור מגורים א

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	בניית יח"ד חד או דו משפחתיות צמודות קרקע (מגורים, שטחי שרות, חנייה), 7 יח"ד בתחום התכנית.
4.1.2	הוראות
א.	הניקוז והביוב יוסדרו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת, יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית הצ/במ/1-2/48א'

יעוד	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר לית"ד				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד למגרש (1)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית במ"ר לית"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחורי
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	צידי (2)		
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
אזור מגורים א'	ל.ר.	140	סככת חניה	---	---	140	ל.ר.	2	---	90	7 למבנה עם גג שטוח, 8.5 למבנה עם גג רעפים משופע	2	5	5	המרחק בין שני בתים גובלים זה לצד זה לא יפחת מ-5 מ' או 0.0 עם קיר משותף.

(1) במגרש 88 יח"ד אחת.
 (2) במגרש 38 לכיוון דרך מס' 1 יהיה קו בנין צידי (3 מ').

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר לית"ד				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד למגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי (2)
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								קדמי (1)	צידי-ימני (2)	צידי-שמאלי (2)		
			עיקרי	שרות (3)	עיקרי	שרות (3)											
מגורים א'	2-4	340						2			7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים משופע	2	5	5	5	המרחק בין שני בתים גובלים זה לצד זה לא יפחת מ-5 מ' או 0.0 עם קיר משותף.	
	1	300	160	45	78	12	295	ל.ר.	---	60%		1	5	5	5	המרחק בין שני בתים גובלים זה לצד זה לא יפחת מ-5 מ' או 0.0 עם קיר משותף.	

(1) בתא שטח מס' 4 לכיוון דרך מס' 1 יהיה קו הבנין צידי-3.0 מ'.
 (2) קו בנין אחורי וצידי למחסן יהיה 0.0. לסככת חניה קדמי וצידי 0.0.
 (3) השמוש בשטחי שרות - 35 מ"ר לחניה מקורה, 10 מ"ר למחסן. וממ"ד עפ"י תקנות פקע"ר.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה:** יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית.**6.2 כללי -**

א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם ורישומה כחוק.

ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

ד. תנאי לקבלת היתרי בניה, חו"ד מהנדס כי התכנית והבניה הקיימת (בהתאם לתוספת המבוקשת) תואמות לתקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושאי בטיחות, חוק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה עפ"י דרישות ת"י 413. במידה ויימצא ע"י המהנדס כי קיים סיכון בטיחותי במבנה שנבנה ללא היתר תבוצע הריסה של המבנה שנבנה שלא בהתאם לתקנים.

6.3 בניית משמרת מים - בבניה חדשה תובטח תכסית פנויה של 20% לכל

עומק הקרקע כדי לאפשר הח דרת 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 מרחבי 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 השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

6.4 סטיה ניכרת

כל סטיה מהגובה ומקוי הבנין שנקבעו בתכנית זו תיחשב כסטיה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	שם רשות מקומית: מ.מ. כפר יונה	

תאריך:	שם: אדר' עודד דואק	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: ועדה מקומית שרונים	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.מ. כפר יונה	
תאריך:	חתימה:	שם: שטייניג (זלק) שלומית פרידה ת.ז. 1224774	
מס' תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: זלק קלמן ת.ז. 9850575	
מס' תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: רוסו אהוד ת.ז. 055896872	
מס' תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: רוסו רונית ת.ז. 055933212	
מס' תאגיד:		תאגיד:	

