

22892

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
22-05-2016
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הצ/1-2/1n48

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' 1n48/1-2/33 למתן תוקף.</p> <p><i>[Signatures]</i></p> <p>יו"ר הועדה מנהלס הועדה</p>	<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 1n48/1-2/33 התכנית מאושרת מכוח סעיף 08 לחוק ביום 16.5.15 <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
---	---

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שטחי בנייה לייחודות דיוור בשכונת
גבעת אלונים בכפר יונה

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מספר התוכנית	12.283 דונם	1.2	
שטח התוכנית	שלב	1.3	
מספר מהדורה בשלב	מספר מהדורה בשלב		
תאריך עדכון המהדורה	15/11/2015		
סוג התוכנית	סוג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק		
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית		
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		שרונים
		קואורדינטה X
		קואורדינטה Y
1.5.2	תיאור מקום	שכ' גבעת אלונים, כפר יונה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית
		כפר יונה
		התייחסות לתחום הרשות
		• חלק מתחום הרשות
		השרון
		כפר יונה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה
		גבעת אלונים

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8147	• מוסדר	• חלק מהגוש	77-82, 103-92, 211-215	176

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
הצ/במ/1-2/48א	103, 102, 16-27, 1-6

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 בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות אלו ממשיכות לחול.	• שינוי	הצ/במ/1-2/48א
29/8/99	4799			הצ/100/1-2א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' עודד דואק	15/11/2015	_____	16	_____	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' עודד דואק	5/11/2015	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 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	500201686	רח' שרת, כפר יונה					

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	גוש / חלקה (*)
				מ.מ.כפר יונה	500201686	רח' שרת, כפר יונה					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		בר (ברוני) צבי	332660							
		פרוקמן ראובן	068714138							
		פרוקמן עדית	022610109							
		כהן שי	027939552							
		ביטרמן מרדכי	037517067							
		ביטרמן גליה	032155483							
		סטמבולצ'יק לילי	028555829							
		סטמבולצ'יק מרדכי	059685966							
		הרשקוביץ וייסבלט לילך	033145426							
		הרשקוביץ טל	2791607							
		אייל שי	038295069							
		אייל שרית	025430711							
		סמרה משה	48292437							
		סמרה מרים	71702633							
		חיון יוסף	2701565							
		חיון דבורה	6731229							
	קרויטורו אפרים	67501502								
	קרויטורו סולי	68736826								
	שפר ירון	069488971								
	שפר הילה	059640763								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים		תור (בן ארי) נורית	64099021							
		תור אברהם	05646278							
		אורטל אייל	57366429	מ.מ.כפר יונה						
		אורטל ורוניק	303665079							
		רובין שאול	54330303							
		רובין נאוה	54030507							
		ויליגורה ישראל	024199770							
		ויליגורה תמרה	309914257							
		קורקין איתן	055519029							
		קורקין עפרה	055304265							
		ויינברגר אלכס	014612196							
		ויינברגר אינה	014377006							
		קופלופ מרים	304785918							
		אלקובי לבנה	009042706							
		אחן שלמה	013484571							
		אחן שלומית	054606371							
		קחלובסקי רחל	051707172							
		גיל נועם	038400768							
		גיל עינה	034872754							
		פלחוביץ אנטה	079224747							
		פלחוביץ יהודה	050416767							
		חפר יונה	1999341							
		בנשבת ג'ורג'	6832562							
		בנשבת חנה	6990907							
		זרביב יהודה	079359741							
		זרביב אורה	6354613							
		בן חיים ירון	051793396							
		בן חיים אסתר	067175117							
		עובד אבינועם	057965048							
		עובד אורית	025256389							
		טילביץ ירנוש	012117057							
		ימיני צהלה	23960636							

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
							056812688	ימיני איתן		כעלים
							321445496	יאו טום		
							511547291	רביב כפר יונה לשיכון ובניין (1991) בע"מ		
							032301418	לזין איתמר		
							033546409	לזין קרן		
							023998545	ברש ענת		
							059586461	ברש חיים מנחם		
							022683825	בן מאור גדי		
							022303366	בן מאור סמדר		
							055365076	ישראלי עלית		
							54117163	ישראלי מאיר		
							006395008	סלע דן		
							009727579	סלע עדנה		
							024240756	פרג'ון חיים		
							023054620	פרג'ון קרן		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	09-8636029		09-8636000	רח' הצורן 4ג', א.ת.נתניה		ו.מקומית שרונים	6202	007734551	עודד דואק		• עורך ראשי
	09-8611444		052-9127117	עמק חפר 69 נתניה		מוחדי השרון	618	27069087	יצחק בן אבי		• מחדד

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 יחידת דיור בתחום התכנית – 20 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-90 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
 ב. קביעת שטחי שרות לכל יחידת דיור בתחום התכנית.
 ג. קביעת קווי בנין למבני שרות.
 ד. שינוי בקווי הבניין למבני המגורים עפ"י הקיים.
 ה. קביעת תנאים והוראות לבניה ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12.283
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		11,500	5060	6440	מ"ר	מגורים
		46	_____	46	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' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1-23	מגורים א'
				24	דרך מאושרת

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
89.25	10,962.0	מגורים א'		89.25	10,962.0	מגורים א'
10.75	1,321.0	דרך מאושרת		10.75	1,321.0	דרך מאושרת
100.0	12,283.0	סה"כ		100.0	12,283.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, שטחי שרות, חניה
4.1.2	הוראות
א.	הניקוז והביוב יוסדרו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת, יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים.
ב.	עיצוב תוספות הבניה יתוכנן בשילוב עם חזית המבנה הקיים לשביעות רצון מהנדסת הועדה המרחבית.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך.
ב.	ריהוט רחוב.
ג.	גינון ונטיעות.
ד.	מתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר כל בנייה.

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 ליח"ד				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד למגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית במ"ר ליח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי			
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	ל.ר.	140	סככת חניה	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	5

(1) במגרשים 102, 103 - 5 יח"ד למגרש

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר ליח"ד				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
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	1-23	---	160	(1) 57	(2) 90	(1) 2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- (1) השימושים של שטחי השרות – 35 מ"ר לשתי חניות מקורות, 10 מ"ר למחסן ו-12 מ"ר לממ"ד – ניתן למקמם או מעל לכניסה הקובעת או מתחתיה.
(2) באם ייבנו שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, יבוא שטחם ע"ח השטח העיקרי שמתחת לכניסה הקובעת.
(3) קוי הבנין המצוינים הם לבניה חדשה, לבניה קיימת עפ"י הקיים. קו בנין אחורי וצידי למחסן יהיה 0.0. קו בנין קדמי וצידי לחניה יהיה 0.0.
(4) שטח בניה מקסימלי. במידה ויוחלט לעת היתר בניה למקם את שטחי השרות כולם או חלקם מתחת לכניסה הקובעת, יקוז שטח השרות שמתחת לכניסה הקובעת משטח הבניה העיקרי שמתחת לכניסה הקובעת, וסה"כ שטחי הבניה יקטן בהתאם.
(5) כל סטייה מהגובה ומקווי הבנין המפורטים בטבלה זו תחשב כסטייה ניכרת.

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/ חוכרי המקרקעין 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. הבעלים מתחייבים לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ה. הועדה המקומית תרשום הערת אזהרה על זכויות בעלי החלקה בלישכת רישום המקרקעין במידה ואושר שינוי בחלוקת הזכויות ביניהם עפ"י תב"ע זו.
- ו. מתן היתר בניה יותנה בקבלת חו"ד מהנדס כי התכנית והבניה הקיימת (בהתאם לתוספת המבוקשת) תואמים לתקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושאי בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413.

6.3. בניית משמרת מים - בבניה חדשה 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 מרבני 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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

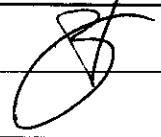
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית וזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	שם רשות מקומית: מועצה מקומית כפר יונה		מספר תאגיד:



עורך התוכנית	שם: אדר' עודד דואק	חתימה:	תאריך: 12.4.2016
	תאגיד:		מספר ת.ז.: 007734551



בעל עניין בקרקע	שם: פרטיים ומועצה מקומית כפר יונה (ראה רשימה בסעיף 1.8.3)	חתימה:	תאריך:
-----------------	---	--------	--------

