

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0199141

הצ/מק/2-246/1 חילופי שטחי ציבור ללא שינוי בסך השטחים בתחום התכנית

מרכז

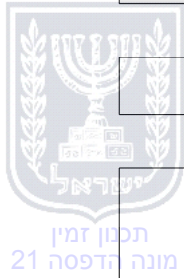
מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר יונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה מגרש לבניה קיימת בבית כנסת שכונתי שחרגה מתחום יעוד למוסדות ומבני ציבור ע"י חילופי שטחים עם יעוד שטח ציבורי פתוח צמוד דופן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הצ/מק/2-1/246 חילופי שטחי ציבור ללא שינוי בסך השטחים בתחום התכנית

מספר התכנית 457-0199141

1.2 שטח התכנית 4.479 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

כפר יונה

קואורדינאטה X

193488

קואורדינאטה Y

691282

סביבת מבני ציבור לדת וחינוך.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר יונה - חלק מתחום הרשות: כפר יונה

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר יונה	העליה		

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8123	מוסדר	חלק	79, 81	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/ 126	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 126. הוראות תכנית הצ/ 126 תחולנה על תכנית זו בהתאמה לחילופי השטחים שבתכנית.	1477		04/10/1968
הצ/ 150	כפיפות	זכויות הבניה יועתקו בהתאמה לחילופי השטחים.	2740		27/08/1981
הצ/ 100 / 1 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 1 / 2 / 100. הוראות תכנית הצ/ 2 / 100 תחולנה על תכנית זו.	3737	1662	28/01/1990
הצ/ 100 / 1 / 2 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 1 / 2 / 100. א. הוראות תכנית הצ/ 2 / 100 / 1 / א תחולנה על תכנית זו.	4799	5441	29/08/1999
הצ/ 12 / 126	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 12 / 126 ממשיכות לחול.	2217		07/05/1976

הערה לטבלה:

תכניות נוספות בתוקף שנכללות בתחום התכנית הן הצ/ 72 ו- תרש"צ 3 / 15 / 3 אושרה ב- 18/03/1970 ולא משתנות ע"י התכנית.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עפר נצר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עפר נצר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/01/2017	עפר נצר	01/01/2017		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	08/01/2016	עפר נצר	29/01/2017	בינוי תנועה וחניה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	11/01/2017	עפר נצר	11/01/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/01/2016	עפר נצר	29/01/2017	מצב קיים	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		הרשות המקומית עיריית כפר יונה	כפר יונה	שרת	1	09-8971119	09-8971139	shalomr@kfar-yona.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		הרשות המקומית עיריית כפר יונה	כפר יונה	שרת	1	09-8971119	09-8971139	shalomr@kfar-yona.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				הרשות המקומית עיריית כפר יונה	כפר יונה	שרת	1	09-8971119	09-8971139	shalomr@kfar-yona.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עפר נצר	39922		גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	ben-avi@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

1. חילופי שטח ע"י איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בין מגרשים ביעוד מוסדות ומבני ציבור עבור בית כנסת קיים לבין שטח ציבורי פתוח
2. שינוי קוי בנין.
3. הקצאת זכויות בניה מתאימות עפ"י הזכויות הקיימות ליעודים בתכנית בתוקף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטח ע"י איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בין מגרשים ביעוד מוסדות ומבני ציבור עבור בית כנסת קיים לבין שטח ציבורי פתוח בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א' (א)
- סעיף קטן 6, סעיף 62א' (א) סעיף קטן 7 וסעיף 62א' (א) סעיף קטן 1.
2. שינוי קו בנין צידי מ- 3.0 מ' ל- 0.0 מ' (לחלקה 80) בתא שטח 2, ושינוי בקו בנין אחורי מ- 3.0 מ' ל- 0.0 מ', בקו בנין צידי (שמאלי-צפוני) מ- 3.0 מ' ל- 2.70 מ' ובקו בנין צידי (ימני-דרומי)
- מ- 3.0 מ' ל- 0.0 מ' בתא שטח 1, בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א' (א) סעיף קטן 4.
3. הקצאת זכויות בניה מתאימות למגרש ביעוד מוסדות ומבני ציבור עבור בית הכנסת עפ"י הזכויות הקיימות ליעוד למבני ציבור בתכנית בתוקף.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
שטח ציבורי פתוח	3, 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בניני ציבור	4,123	92.05

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	356	7.95
סה"כ	4,479	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,161.5	92.06
שטח ציבורי פתוח	358.91	7.94
סה"כ	4,520.41	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	מיועד עבור מבני חינוך, תרבות, דת, ספורט, בריאות, מינהל, בתי דואר, תחנות משטרה, מקלטים ציבוריים, שרותי אספקה ואחסנה ציבורית וכל מבנה המיועד למתן שרות ציבורי לאוכלוסית הישוב כפי המצוין בתכנית המתאר הצ/150 של כפר יונה ביעוד שטח לבניני ציבור. מרתפים עפ"י הוראות תכנית הצ/2-100/א.
4.1.2 הוראות	
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	מיועד לגנים ציבוריים, אנדרטאות, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, שרותים סניטריים והנדסאיים, שבילים, רחבות וככרות להולכי רגל, בריכות שחיה, מקלטים ציבוריים, ומגרשי חניה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית גם מזנונים, בתי קפה או קיוסקים ומבנים לחלוקת דואר, לפי השימושים והתנאים המצויינים בתכנית המתאר הצ/150 של כפר יונה.
4.2.2 הוראות	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	1255	376.5	(1)	(2) 30	3	3	0	2.7	0	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	2817	845	(1)	(2) 30	3	3	3	(3)	(4)	5
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	3	352	(5)		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י הוראות תכנית הצ/100/1-2..
- (2) ועוד מרתפים עפ"י הוראות תכנית הצ/100/1-2..
- (3) או 0.0 מ' עם חלקה 80 לפי התשריט..
- (4) לא רלוונטי. מגרש פינתי..
- (5) לפי השימושים והתנאים המצויינים בפרק יעודי קרקע ושימושים ובתכנית המתאר הצ/150 של כפר יונה..
- (6) לא רלוונטי..

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

בניה נוספת לקיים תותנה בתכנית בינוי לכל יעוד שטח שתובא לאישורה של הוועדה המקומית. לא תותר הקלה בקווי בנין מעבר לקבוע בתכנית. חריגה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

6.2**חניה**

1. חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת בקשת ההיתר.
2. חניות ציבוריות בקרבת בית הכנסת בחלקה 81 הנם למתפללי ביה"כ.
3. חניה בתחום קומות מרתף עפ"י הוראות תכנית הצ/2-100/א.

6.3**ניהול מי נגר**

קליטת מי נגר עיליים :

א. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.

ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח 1-4 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

- א. הבעלים / הזים יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור התצ"ר - תכנית לצרכי רישום.
- ב. רישום - לא ינתן טופס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום מקרקעין.
- ג. רישום התצ"ר יעשה על ידי הבעלים / הזים ועל חשבונו.

6.6**היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות רישומה כחוק בלשכת רישום המקרקעין, יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) וסעיף 141 לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאות בגין מדידה, עריכה, וביצוע של התכנית.</p> <p>ב. רישום החלוקה יעשה לפי סעיף 141 לחוק.</p> <p>ג. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח ותאום תשתיות לכל שטח התכנית.</p>

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית באישור תשריט חלוקה.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 457-0199141 שם התוכנית: חילופי שטחי ציבור ללא שינוי בסך השטחים בתחום התכנית לפי הצ/ 150 בכפר יונה

עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	קווי בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
												אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	
יניני ציבור	02, 01	כמצוין בתשריט	לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. הועדה רשאית לפקח ולקבוע הוראות וכללים לגבי השילוט והפרסומת באזור.						30	3	3	כמסומן בתשריט	לפי הצ/150 3		6 או 5 לש.צ.פ.
												כמסומן בתשריט			
			לפי אישור הועדה המקומית ולפי שיקול דעת הועדה המקומית גם תכנית בינוי. לגבי שילוט ופרסומת כמו באזור לבניני ציבור.												

