

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0441568

הצ/מק/2-1/274 הגדלת מספר יחידות דיור ברחוב אגוז



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי כפר יונה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הוספת יח"ד עפ"י תמ"א 35 ללא תוספת שטחים במסגרת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים ובסמכות ועדה מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הצ/מק/1-2/274 הגדלת מספר יחידות דיור ברחוב אגוז

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

457-0441568

מספר התכנית

1.244 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

אפי סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כפר יונה
קואורדינאטה X	193150
קואורדינאטה Y	691775

### 1.5.2 תיאור מקום

סביבת מגורים צמודי קרקע בין הרחובות אגוז ומגינים בכפר יונה.

### 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	אגוז		

שכונה

כפר יונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8152	מוסדר	חלק	45	89

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/2-97/1א	2256 - 2257

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1981		2740	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/150. הוראות תכנית הצ/150 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/150
05/07/1981		2725		החלפה	הצ/2/1/25
30/06/1983		2939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/150/א ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/150/א
29/08/1999	5441	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/2/1/100/א. הוראות תכנית הצ/2/1/100/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/2/1/100/א
16/07/1989	3681	3680	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/2/1/200. הוראות תכנית הצ/2/1/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/2/1/200
14/11/1993	648	4162	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/2/1/97. הוראות תכנית הצ/2/1/97 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/2/1/97
21/12/1999	1812	4834	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/2/1/97/א ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/2/1/97/א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		18: 03 18/01/2017	עפר נצר	22/12/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 51 07/05/2019	עפר נצר	15/05/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 11 17/02/2017	עפר נצר	22/12/2016	1	1: 1	רקע	טבלאות הקצאה
לא		10: 51 07/05/2019	עפר נצר	15/05/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



**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
בעלים	פרטי	אריה הרשקוביץ			כפר יונה	המייסדים	61	09-8941092	077-7940010	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפי זוארס			כפר יונה	בזלת	3			office@ben-avi.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	מ.מ. כפר יונה			מ.מ. כפר יונה	כפר יונה	שרת	1	09-8971111	09-8971121	
בעלים	בעלים	אברהם הראל			כפר יונה	המייסדים	61	09-8941092	077-7940010	
שוכר	שותף בנכס	שי לוי			כפר יונה	בזלת	3		09-8611444	
שוכר	שותף בנכס	אורן מזרחי			כפר יונה	בזלת	3		09-8611444	

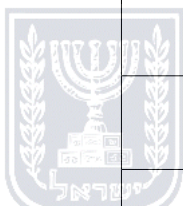
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים נוסף רשום: עליזה קורנפלד - דרכון קנדה מס' GL921364.

**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	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben-avi.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים.
2. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.
3. קביעת גודל שטח מגרש לצורך הקמת בריכת שחיה.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור.
5. הגדלת השטח המותר לבניה בכפוף לתקנות.
6. הגדלת כיסוי הקרקע בתחום המגרשים בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1 בסמכות ועדה מקומית.
2. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין כך שיתאימו לבנין דו משפחתי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 7 בסמכות ועדה מקומית.
3. הקטנת גודל שטח מגרש להקמת בריכת שחיה מ- 750 ל- 622 מ'.
4. הגדלת מספר יח"ד מ- 3 יח"ד ל- 4 יח"ד לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 8 בסמכות ועדה מקומית.
5. הגדלת כיסוי הקרקע מ- 30% ל- 35% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5 בסמכות ועדה מקומית.
6. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 7% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16(2) בסמכות ועדה מקומית.
7. שינוי בדבר בינוי ועיצוב לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5 בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,244	100
סה"כ	1,244	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,243.07	100
סה"כ	1,243.07	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לבתי מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים, עד שתי קומות מעל מפלס הקרקע וקומת מרתף, מרחבים מוגנים, משטחים מרוצפים, גדרות ושטחים מגוננים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> בכפוף להוראות הבניה למגורים א' בתכנית הצ/2-1/97 א'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת						
									מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות				עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
5	5	3	3	1	2	(5) 8.5	2	35	(4) 631	(3) 217	(2) 60	(1) 354	622	1	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	(5) 8.5	2	35	(4) 615	(7) 200	(2) 60	(6) 355	622	2	מגורים א'

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) 57% משטח תא השטח.
- (2) 30 מ"ר ליח"ד: כולל 15 לחניה מקורה + 15 למחסן ביתי צמודים למבנה עיקרי. בנוסף ממ"ד לפי הוראות פקע"ר

(3) 108.5 מ"ר ליח"ד אחת בהקף הקומה שמעליו.

(4) ועוד ממ"דים.

(5) משיא גג הרעפים לממוצע גובה המדרכה בחזית המגרש. לגג שטוח עד 7.5 מ'.

(6) 57% מקרקע תא השטח.

(7) עפ"י היקף הקומה שמעליו עד 100 מ"ר ליח"ד.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>1. תנאי להיתר אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.                  2. הוראות בניה לפי תכנית הצ/2-1/97 א' למגורים א'.                  3. תוספת 7% תתאפשר רק במידה ולא נוצלה הקלה של 6% נוספים.                  4. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם חיבורם בפועל אל מערכת הביוב העירונית ומתקניה כנדרש ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>1. חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת בקשת ההיתר.                  2. בכל מגרש יותרו חניות עפ"י מיקומן בנספח הבינוי - אחת מקורה ואחת שאינה מקורה.</p>	
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. הבעלים / היזם 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 / היזם ועל חשבונם.</p>	
<p><b>6.4 חשמל</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.                  ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.                  ד. 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.                  מציר הקו מהתיל הקיצוני                  2.25 מ' מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף                  1.75 מ' מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד                  6.50 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :                  8.50 מ' בשטח בנוי</p>	





<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>5.00 מ' בשטח פתוח</p> <p>-</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>13.00 מ' בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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.</p> <p>כל עבודות התשתית תהיינה תת קרקעיות.</p>	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>קליטת מי נגר עיליים:</p> <p>א. בתחום התכנית יוותרו 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.</p> <p>השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>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.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p><b>6.6 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.7 הריסות ופינויים</b></p> <p>1. ביצוע הריסה של מבנה המסומן להריסה יהיה תנאי לבניה עפ"י תנאי ההיתר.</p>

### הריסות ופינויים

6.7

2. פינוי הריסות ושאריות בניה יהיה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
3. ההריסה והפינוי יעשו ע"י החוכרים בעלי הזכויות ועל חשבונם.
4. אין באמור כדי להכשיר את המבנה המסומן להריסה או לשנות צווים שיפוטיים או אחרים שניתנו או ינתנו.

### ביצוע התכנית

7

#### 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>א. מפה לצרכי רישום מאושרת ע"י הועדה המקומית.</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

אישור תשריט החלוקה יהווה תנאי למימוש התכנית.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 457-0441568 שם התוכנית: הצ/מק/1-2/274 הגדלת מספר יח"ד ברחוב אגוז לפי הצ/1-2/97א

עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%) (מ"ר)				מתחנת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	שטחי בניה סה"כ	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										מטחנת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים א'	(*) 2256	כמוסמך בתשריט ובטבלאות ההקצאות	50%	פחות שטחי שרות לכל יח"ד: חניה מקורה 15 מ"ר ומחסן 15 מ"ר	15 מ"ר למבנה לחניה פרטית + 15 מ"ר למחסן ביתי צמודים למבנה העיקרי ליח"ד אחת + ממ"ד לפי הוראות פקע"ר	עד 100 מ"ר	-----	50% ועוד ממ"ד לפי הוראות פקע"ר ועוד 100 מ"ר בקומת מרתף כולל 15 מ"ר על קרקעי למבנה חניה מקורה	1	30% כולל שטחי שרות	1	2	8.5	2	1	5.0	3.0	3.0	5.0			
	(*) 2257																					

(\*) מתכנית מפורטת הצ/1-2/97א בתוקף.

