



1 מתוך 7

מידע תכנוני

טופס מידע לפי סעיף 119א' חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך: 05/01/2022
מס' תיק: **מס' בקשה:**

לכבוד המבקש:

כתובת המבקש:

טלפון:

כפר יונה

ישוּב הנכס:

חלקה: 116

גוש: 8118

שטח רשום של חלקת המקור: 3,394 מ"ר

תב"ע קובעת מגרש: 457-0170977

מגרש בתב"ע: 106

מתכנית: 457-0170977

יעוד: מגורים (מבא"ת)

סוג חזית: תלת-חזיתי

רשימת התוכניות בתוקף אשר חלות על החלקה:

י.פ. תוקף	פרסום תוקף	פרסום הפקדה	שם תכנית	תכניות בתוקף
7023	21/04/2015		כפר יונה, שינוי שלביות לתכניות מאושרות הצ/1-2 / 410, הצ/מק/1-2 / 410א'	457-0170977
6065	22/02/2010	30/01/2006	שינוי לתכ" הצ/1-2/410	הצ / מק / 1-2 / 410א
5154	03/02/2003	11/04/2002	שינוי לתכ. הצ/150	הצ / 1-2 / 410
4799	29/08/1999	08/02/1999	הוראות לבניית מרתפים	הצ / 1-2 / 100א
4072	31/12/1992	22/06/1992	תשתיות חשמל ותקשורת	הצ / 1-2 / 150 / 3
3737	28/01/1990		מרתפים	הצ / 1-2 / 100
3230	25/07/1985		מרתפים	הצ / 1-2 / 150 / 2
2740	27/08/1981		כפר יונה-מיתאר	הצ / 150
1477	04/10/1968		תוכנית מתאר	הצ / 126
1644	29/01/1948		תכנית מתאר מחוז שומרון (מחוז מרכז)	SR / 15
5236	12/11/2003		תכנית מתאר מחוזית - מחוז מרכז - תיקון 21	תממ / 3 / 21
5474	27/12/2005		תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, פיתוח ושימור	תמא / 35

רשימת תוכניות בתכנון אשר חלות על החלקה:

י.פ./החלטה	תאריך שלב	שלב	תכניות בתכנון
2018008	30/04/2018	ס. 85 - החלטת הוועדה המחוזית על הפקדת תכנית עם שינויים/תיקונים	457-0455113

הערות:



2 מתוך 7

- * הדיוק של השטח הוא בהתאם למסמכים המצויים במשרדי הוועדה. נתונים לפי תכניות עלולים להשתנות בעקבות תשריטי מדידה לצרכי רישום.
- * בחלקה בה קיימת הערה של רשות העתיקות בנסח, יש לקבל אישור מתאים לבניה.
- * לידיעה: ביצוע העבודות ע"י קבלן רשום נדרש עפ"י החוק והינו תנאי לקבלת האישורים הנדרשים בגמר הבניה.

זכויות בניה לפי תכניות בתוקף:

[מתכנית: הצ / מק / 1-2 / 410א]

הוראות מתוכנית:

חלוקת הדירות במגרשים וגבהי הבניינים יהיו כמפורט בנספח הבינוי המנחה בתכנית זו ותכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. ניתן יהיה להעביר זכויות בניה ויחיד ממגרש למגרש באישור מהנדס הוועדה המקומית ובתנאי שסה"כ מס' יחיד וזכויות הבניה בתכנית לא ישתנו.

[מתכנית: הצ / 1-2 / 410]

הוראות בניה:

- תותר הקמת מרתפים עד 80% תכסית להבטחת חילחול נגר עלי. תכסית גבוהה יותר באישור רשות הניקוז.
- תותר בניית חדר על גג הבנין בשטח של עד 30 מ"ר ליחיד, בתוספת לשטחים העיקריים.
- תותר הקמת גזוסטראות בשטח של עד 15 מ"ר ליחיד.
- בכל מגרש יותר שטח פנוי מבניה בשיעור של 30% לפחות והוא מיועד לגינון וריצוף שבילים.
- לפחות 85% מיחידות הדיור תהיינה בשטח עיקרי גדול מ- 90 מ"ר ליחיד ויתרת 15% מיחידות הדיור תהיינה בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 75 מ"ר ליחיד (אלו לא תהיינה יותר משליש מיחידות דיור לכל חדר מדרגות או מבנה)
- תותר הקמת פרגולות באזור מגורים בשטח הקבוע בתקנות (בנסיגה של 1.20 מ' מקו הבנין המבונה) ובהתאם לדרישות הוועדה המקומית.
- גמר - בבנייה רוויה חמרי הגמר יהיו חומרים עמידים כגון שיש, אבן נסורה או מעובדת, פסיפס קרמי או זכוכית או כל חומר אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- שטחי השירות ישמשו עבור: לובים קומתיים, חדרי אשפה, מחסנים, חניות מקורות, חדרי למתקנים טכניים, מרחבים מוגנים, מבואות כניסה, מעברים מקורים, מחסנים במרתפים, חדרי מדרגות ומעליות.

[מתכנית: הצ / מק / 1-2 / 410א]

25

מס' יחידות דיור למגרש

בכל בניין 10-15 יחיד

[מתכנית: הצ / מק / 1-2 / 410א]

2

מספר בניינים במגרש

[מתכנית: הצ / מק / 1-2 / 410א]

סה"כ שטחי בניה:

השטחים הבאים הינם עבור כל המגרשים ביעוד "מגורים מיוחד" בשטח התכנית (9 מגרשים):
שטח עיקרי מעל הקרקע: 140,674 מ"ר
שטח עיקרי מתחת לקרקע: 576 מ"ר
שטח שירות מעל הקרקע: 51,250 מ"ר
שטח שירות מתחת לקרקע: 60,000 מ"ר

[מתכנית: הצ / מק / 1-2 / 410א]

מ"ר

120

שטח דירה ממוצע

[מתכנית: הצ / מק / 1-2 / 410א]

4

מספר קומות מעל קומת קרקע



[מתכנית: הצ / מק / 1-2 / 410א]	מ'	3	-	קו בנין קדמי
[מתכנית: הצ / מק / 1-2 / 410א]	מ'	5	-	קו בנין קדמי-חזית ב'
[מתכנית: הצ / מק / 1-2 / 410א]	מ'	5	-	קו בנין קדמי-חזית ג'
[מתכנית: הצ / מק / 1-2 / 410א]	מ'	3	-	קו בנין צדדי
[מתכנית: הצ / 1-2 / 410]				חניה:

החניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה שתהיינה בתוקף במועד מתן היתר בניה ובהתאם לנספח התנועה.

מספר החניות התת קרקעיות לא יפחת מ 60% מהסך הכולל של החניות בתכנית. זאת בתנאי כי ניתן יהיה לחבר מרתפי חניה של מספר בניינים למרתף מפולש אחד. כל זאת בתנאי עמידה בדרישות רשות הניקוז בנושא חלחול נגר עלי ובתנאי שהחניה התת קרקעית לא תגלוש לשטחי ציבור לסוגיהם או לדרכים.

תשתיות: [מתכנית: הצ / 1-2 / 410]

להוראות בנושא ביוב, חשמל, ניקוז, תקשורת- ראה הוראות התכנית.

תנאים למתן היתרי בניה: [מתכנית: הצ / 1-2 / 410]

- א. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.
- ב. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על רקע מפת מדידה בקנה מידה 1: 500 או 1: 250.
- ג. אישור המשרד לאיכות הסביבה לתכנון המפורט האקוסטי של המבנים יהיה תנאי למתן היתר בניה למבנים. (ראה הוראות התכנית להנחיות מפורטות בנושא אקוסטיקה)
- ד. אישור משרד התחבורה : אישור לתכנון הסדרי התנועה בהתאם לשלבי הביצוע בסעיף 18 בהוראות התכנית.
- ה. תכנון הניקוז ברמה מפורטת בהתאם לדרישות רשות הניקוז האזורית או המועצה המקומית יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- ו. אישור ועדה מקומית על תחלית ביצוע מערכת הולכת שפכי השכונה אל תחנת השאיבה עם קבלת אישור משרד הבריאות לתכנית הגשה ופרשה טכנית לתחנת השאיבה.
- ז. תנאי למתן היתרי בניה לקבוצת מבנים בעלי חניה משותפת יהיה אישור נספח החניה להיתר ע"י הוועדה המקומית.

תנאים לאיכלוס: [מתכנית: הצ / 1-2 / 410]

- א. ביוב: לא יינתן טופס 4 לבניין לפני הקמת תחנת השאיבה לביוב וחיבורה למערכת האזורית.
- ב. אישור מהנדס אקוסטיקה למהנדס המועצה כי הבניה נעשתה בהתאם למפורט בסעיפים 7 ד' ותת סעיפים 1-9.
- ג. גמר ביצוע התנועה בהתאם לשלבי הביצוע לפי סעיף 18.
- ד. גמר ביצוע מבנים ומתקנים ציבוריים בהתאם לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 19.

הוראות בינוי: [מתכנית: הצ / 1-2 / 410]

- א. התכנית תחולק למתחמי בניה בשלבים אשר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ב. לא תהיה נגישות תחבורתית ישירה לדרך מס' 1 מהמגרשים הגובלים בה.
- ג. יוקמו מעברים עיליים להולכי רגל מעל כביש מס' 1. הנחיות מפורטות יוגשו לאישור הוועדה המקומית.
- ד. תנאי להקמת הגשר תהיה יצירת חיץ המונע חציית הולכי רגל בקטעי הדרך בכביש מס' 1 ועד הצמתים עם כביש מס' 2.



4 מתוך 7

[מתכנית : 457-0170977]

תכנית בינוי ופיתוח :

פיתוח המגורים יבוצע בד בבד עם פיתוח שטחי הציבור ובהתאם לצרכים. שטחי הציבור הפתוחים (שצפ"ם) יפותחו בד בבד עם ביצוע הבנייה בשכונה ובמקביל לבניית המגורים. יתר הוראות הבינוי והפיתוח יהיו עפ"י תכניות תקפות בתחום התכנית הצ/2-410/1 ו-הצ/2-410/1-א.

[מתכנית : הצ / מק / 1-2 / 410א]

שלבי ביצוע :

שלבי הביצוע יהיו בהתאם לתכנית הצ/2-410/1. בניה במגרשים 701, 702 תתאפשר עם מתן תוקף לתכנית כביש 57 הצפוני או החלטה על ביטולו בתוואי זה ולאחר אישור תב"ע לשטחים אלו. שלבי ביצוע תחבורתיים - ראה הוראות תכנית הצ/2-410/1 סעיפים 18-20.

[מתכנית : הצ / 1-2 / 410]

אחזקת שטחים משותפים :

א. כל השטחים המשותפים בתחום המגרשים לבינוי למגורים, למסחר ולתעסוקה, לרבות הרחבות, המעברים ושטחי הגינון יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם על פי תכנית הפיתוח, שתהווה חלק מהיתר הבניה.
ב. אחזקת הרכוש המשותף תבוצע ע"י חברת אחזקה אשר תרכז את ניהולו בצורה שתבטיח את שמירתם. חברה זו תופעל ע"י דיירי המבנים.

לפי הצ/מק/2-410א :

בעת הוצאת היתרי בניה תובטח אחזקת השטחים הפתוחים הציבוריים בתאום ואישור המועצה המקומית. תכנון הנוף יבטא אחריות זו בעת התכנון המפורט.

[מתכנית : הצ / מק / 1-2 / 410א]

עתיקות :

א. בסמוך למועד תחילת עבודות עפר כלשהן בשטח המוגדר כעתיקות יוקצה ע"י היזם מחפרון מטיפוס JCB או כל דומה לביצוע חתכים במגמה לאמוד את איכות השרידים הקדומים, או לחילופין יתבצע פיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות במהלך עבודות העפר.
ב. במידה ויתגלו בשטח הנדון שרידים הראויים לחפירה תתקיים חפירה ארכיאולוגית, כמתחייב מחוק העתיקות ובהתאם לנהלי רשות העתיקות.
ג. הפיקוח, החפירה, המדידות, עיבוד החומר ופרסומו ימומנו ע"י החברה המבצעת, ביצוע עבודות הבנייה יותנה באישור רשות העתיקות.

[מתכנית : תממ / 3 / 21]

תוכנית מתאר מחוזית מחוז מרכז :

תכנית מתאר מחוזית למחוז מרכז להרחבה יש לעיין במסמכי התכנית המצויים באתר האינטרנט של מנהל התכנון או באתר רשות מקרקעי ישראל.

[מתכנית : תמא / 35]

תמ"א משולבת לבניה פיתוח ושימור

תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ושימור. להרחבה יש לעיין במסמכי התכנית המצויים באתר האינטרנט של מנהל התכנון או באתר רשות מקרקעי ישראל.

[מתכנית : 457-0170977]

הוצאות הכנת תוכנית :



5 מתוך 7

כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות הוצאות על מדידה.

מתכנית:	בגוש : 8115	קיבל הקצאה מחלקה : 16
הצ / מק / 1-2 / 410	מתכנית:	בגוש : 8118
מתכנית:	בגוש : 8118	קיבל הקצאה מחלקה : 31
הצ / מק / 1-2 / 410	מתכנית:	בגוש : 8118
מתכנית:	בגוש : 8118	קיבל הקצאה מחלקה : 34
הצ / מק / 1-2 / 410	מתכנית:	בגוש : 8118
מתכנית:	בגוש : 8118	קיבל הקצאה מחלקה : 35
הצ / מק / 1-2 / 410	מתכנית:	בגוש : 8118
מתכנית:	בגוש : 8118	קיבל הקצאה מחלקה : 41

התראות לחלקה:

קיים נספח בינוי מנחה הצ / מק / 1-2 / 410א

קיים נספח תנועה וחניה מנחה הצ / מק / 1-2 / 410א

קיימת טבלת הקצאות ולוח איזון הצ / מק / 1-2 / 410א

א. בכפוף ובהתאמה לנ"ל, מימוש הזכויות למכירה יהיה עפ"י התנאים להלן:

1. תשלום היטל השבחה עפ"י הוראות החוק כ"מימוש מלא".
2. מתן ייפוי כוח נוטריוני לרישום ההפקעות מהחלקה המקורית ע"ש הרשות המקומית.
3. נסח טאבו (הוכחת בעלות) מעודכנת ל-6 חודשים.

ב. מימוש הזכויות לבניה יהיה לרבות התנאים להלן:

1. **הגשת בקשה עפ"י המפורט בתקנות התכנון והבניה.**
2. **מגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:**
אין להרשות כל בניה מתחת לקווי חשמל קיימים. יסומן על גבי מפת מדידה מיקום מדוייק של קווי חשמל הנמצאים בתוך גבולות המגרש ובסמוך למגרש, וכן עפ"י הנחיות התכנית.
3. בינוי, עיצוב אדריכלי, חומרי גמר ופיתוח באישור אדריכל הוועדה.
4. **היטל השבחה יוטל וייגבה בהתאם לחוק עפ"י שיעור המימוש המבוקש.**
5. חניה – פתרון מלא עפ"י השימושים המבוקשים בגבולות המגרש.
6. לאזורי התכנון תעשייה, מסחר ומשרדים ידרשו האישורים הבאים טרם הבאתם לדיון:
חברת חשמל, הג"א, משרד הבריאות, משרד העבודה.
7. לא תטופל בקשה להיתר בניה בטרם תוגש ותאושר תכנית חלוקה.
8. הרשות בידי מוסדות התכנון לאשר הקלות במסגרת החוק ו/או להמליץ עליהן לאישור הוועדה המקומית – לפי העניין.



6 מתוך 7

9. אחוזי בניה יחושבו אך ורק עפ"י מפת מדידה מסומנת ומאושרת כחוק.
10. מילוי התנאים המפורטים לעיל למימוש ע"י מכירה.
11. יודגש כי אין בפרסום הקלה משום נקיטת עמדה ע"י הוועדה ו/או כוונה לאשר הבקשה בסיום התהליך. פרסום הינו באחריות עורך הבקשה.
12. מתן היתר כפוף למילוי תנאים המפורטים בתקנון התכנית והנחיות מרחביות לנושאי עיצוב, פיתוח, תשתיות וכו'. אישור הרשות המקומית לענין ביצוע התשתיות הציבוריות וגביית ההוצאות לביצוען.
13. היתרי בניה באיזור חקלאי יינתנו בהתחשב בחו"ד משרד החקלאות.
14. מימוש הזכויות יהיה כפוף להסכמת כל הבעלים.
15. במידה ומסומנים בתשריט התב"ע מבנים להריסה במגרש יש לפעול עפ"י הוראות תקנון התכנית.
16. הזכויות באזורים חקלאיים כפופות להוראות הכרזות על קרקע חקלאית.
17. אישור רשות העתיקות באתר מוכרז (עפ"י נסח טאבו).
כתנאי להוצאת היתר באחריות המבקש לערוך בדיקה מול רשות העתיקות – ולקבל את אישורם לצורך הוצאת היתר.
18. עפ"י תיקון מס' 89 לחוק, יש לקבל את אישורו של פקיד היערות לכריתה ו/או העתקת עצים.
19. למידע נוסף המתייחס לתכנית מתאר ותכניות ארציות ניתן לעיין באתר משרד הפנים www.moin.gov.il ובאתר מנהל מקרקעי ישראל www.mmi.gov.il
20. ניתן לעיין בתכניות, שנרשמו לעיל באתר הרשמי של הוועדה
21. זכותו של מבקש היתר לבקש הקלות במסגרת התקנות ומסמך מדיניות, פרסום ההקלה יהיה באחריות המתכנן ותוך 30 יום מפתחת הבקשה להיתר בוועדה.



7 מתוך 7

לידיעתך!

המידע הנ"ל הינו כללי וכפוף להוראות הדין. תוקף המידע בטופס זה כפוף להוראות סעיף 158 כ' לחוק.

- א. המידע נכון ליום מסירתו בלבד. יתכנו שינויים במצב התכנוני בהתאם לפעולות רשויות התכנון השונות ממועד מסירתו ואילך.
- ב. המידע מופנה למבקש המידע. אין לערוך שימוש במידע שאינו של מבקש המידע, ולא תשמע טענה בקשר למידע ממי שאינו המבקש.

המידע התכנוני הינו תמצית הוראות התוכניות הרלוונטיות, כעולה ממסמכי התוכנית, המהווי הם בלבד את נוסח התוכנית המחייב סטטוטורית. בכל מקרה של סתירה בין טופס מידע זה להוראות התוכנית, תגברנה הוראות התוכנית.

הינך זכאי לעיין בכל התוכניות והתשריטים בתוקף או בהפקדה, במשרדי הועדה בשעות קבלת קהל.

05/01/2022

תאריך :
מס' תיק :

חתימת הועדה :