

מחוז המר בתניה, רח' שטמפר 5 טל. 8615602

18-01-1998

נשק זעירים

קבלת קהל - ליאת חתימה
ימסר ל...

מקומ

תכנון

מדחב

13-10-1997

18-01-1998
-4-11-1997

משרד המשפטים
חוק
צווי תכנית מס' 115/1/2/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.6.96 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית שינוי לתכנית מיתאר מספר הצ/2-115/1

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
שינוי לתכנית: מיתאר הצ/150; מיתאר הצ/2-200/1
מפורטות: הצ/2-36/1; הצ/2-43/1;
הצ/2-81/1; הצ/2-85/1
הצ/2-62/1; הצ/2-89/1 א'

תקנות התכנית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לזכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מספר מס' 115/1/2/3
אדריכלות לטוב תוקף
עוזר ראש
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

ינואר 1994
עידכון: מאי 1995
אוגוסט 1995
נובמבר 1995
פברואר 96
אוגוסט 96
למתן תוקף אוקטובר 97

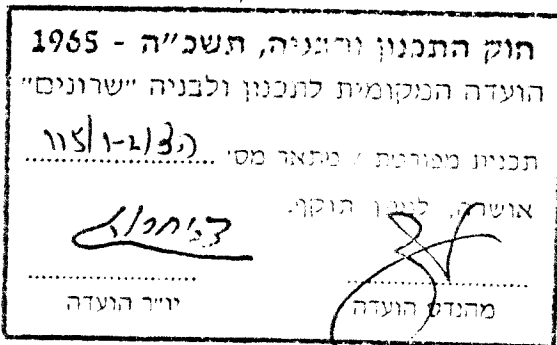
נערך ע"י: סטופ-גרטר
יעקב כהן 26 רמת השרון
טל. 03-5491125

פרק א' - הוראות כלליות

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא שינוי לתכנית מיתאר הצ/2-115/1, מרכז כפר יונה, תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ולהלן "התכנית".
2. מקום התכנית: בתחום שיפוט המועצה המקומית כפר יונה
המחוז: מחוז המרכז
הנפה: נפת השרון
3. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית כפר יונה
4. יזום התכנית: הועדה המקומית "שרונים" והמועצה המקומית כפר יונה
5. עורך התכנית: סטופ-גרטר אדריכלות ותכנון ערים, יעקב כהן 26 רמת השרון, טל. 5491125 - 03
6. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות (להלן: "תקנון התכנית"), גליון אחד של תשריט (להלן: "התשריט"), נספח בינוי (מנחה בלבד) ותכנית לאיחוד וחלוקה ע"י א.מרגלית וג.דגני - שמאים.
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
7. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.
8. גושים וחלקות:

גוש 8123	חלקי חלקות 9, 16, 24
גוש 8124	חלקי חלקות 1, 2
גוש 8149	חלקי חלקות 3, 5, 6, 8, 9, 12, 13. חלקה 7 בשלמות.
גוש 8150	חלקי חלקות 10-1; 18;
גוש 8154	חלק מחלקה 29
9. שטח התכנית: 130.95 דונם.

10. יחס לתכניות קיימות: התכנית מבטלת את הוראותיהן של התכניות הנמצאות ברשימה להלן



ככל שהן חלות על שטח התכנית:

- 10.1 תכנית מיתאר הצ/150
- 10.2 תכנית מיתאר הצ/2-1-200
- 10.3 תכנית הצ/2-1-36
- 10.4 תכנית הצ/2-1-43
- 10.5 תכנית הצ/2-1-81
- 10.6 תכנית הצ/2-1-85/2
- 10.7 תכנית הצ/2-1-62
- 10.8 תכנית הצ/2-1-39 א'

בתחום התכנית נשמר תקפה של תכנית מיתאר הצ/2-1-100 אך רק כל עוד אין סתירה עם הוראות תכנית זו. במקרה של סתירה כזו תקבענה הוראות תכנית זו.

11. פירוש מונחים: לכל מונח בתכנית תהיה המשמעות שיש לו בחוקים הבאים, בתוספות לחוקים ובתקנות שהותקנו לפיהם או שיתווספו או יותקנו מזמן לזמן, בין שהוגדר מפורשות ובין שלא הוגדר כך:

11.1 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

11.2 חוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961.

11.3 חוק החשמל תשי"ד - 1954.

11.4 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

12. הפקעות: השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור על פי הגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

13. הטל השבחה: הטל השבחה, כמצויין בחוק התכנון והבניה, יוטל על הנכסים בתחום תכנית זו.

14. איחוד וחלוקה: לאחר אישור התכנית תוכן ע"י מרדד מוסמך מפת מדידה לחלוקה מחדש, כחוק.

15. מבנים להריסה: הריסה ופינוי של המבנים המסומנים להריסה יהווה תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלה.

16. שטח עתיקות: גוש 8150 חלקות 8-10 הינו שטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:

16.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של

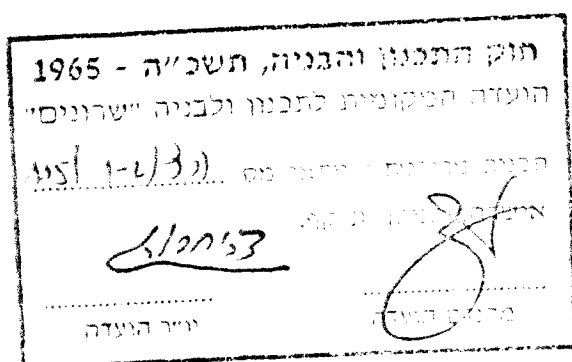
ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

16.2 רשות העתיקות תוכל לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה, האיכות והשתרעות השרידים הקדומים.

16.3 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.

16.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

17. תקופת ביצוע: משך הביצוע של התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה.



פרק ב' - מטרות התכנית

התכנית משנה יעוד של קרקעות המיועדות למגורים לכבישים ולשצ"פ לשימושים של בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים ומגורים כדי להשיג את המטרות הבאות:

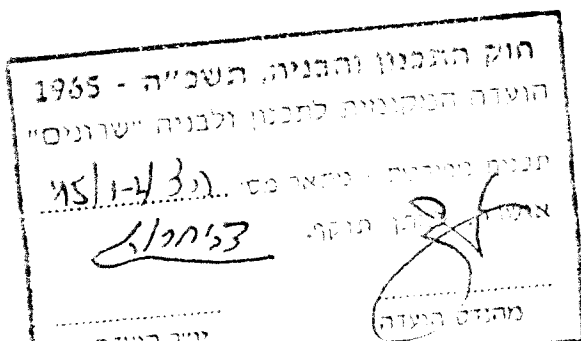
1. להסדיר את מבנה המרכז העירוני של כפר יונה מבחינת מערך שימושי הקרקע, דרכי התנועה והסדרי חניה כך שיתאים לתכנית פיתוח הישוב.
2. לקבוע אזורים לשימוש למגורים, לבניני ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולספורט.
3. להתוות דרכים לרכב ולהולכי רגל.
4. לאפשר המרת קרקעות בתחום התכנית: מאזור מגורים לשטח לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח, ולהקצות בתמורה קרקעות עבור אזור מגורים א'.
5. לקבוע גובה בנינים, אחוזי בניה, קוי בנין והוראות בניה אחרות עבור שימושי הקרקע שבתכנית.
6. להוות תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

פרק ג' - התכליות והשימושים

התכליות המותרות לשימוש והמיגבלות לשימושים באזורים הן כלהלן:

1. דרכים

דרך תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן לחניה על פי הסדרים שיקבעו על ידי ועדת התנועה המקומית באישור משרד התחבורה.



2. אזור מגורים מיוחד - צבע חום מותחם באדום בתשריט

באזור זה ניתן לבנות בנינים המשמשים למגורים בלבד.

- 2.1 סוג בנינים. בנינים יוכלו להיות בני קומותיים בתוספת יציאה לגג לפי טבלת זכויות הבניה עמוד 6 להלן.
- 2.2 מספר הדירות. מספר הדירות לא יעלה על 34 דירות.
- 2.3 גובה בנינים. גובה בנינים לא יעלה על 10.5 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.
- 2.4 חניות. עבור כל דירה יותקנו 2 מקומות חניה לפחות בתחום המגרש ומהן אחת לפחות תהיה מקורה ותחשב כשטח שירות.
- 2.5 מרחב מוגן. המרחב המוגן יהיה על פי דרישות הג"א.
- 2.6 תנאים למתן היתר.

2.6.1 היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בנינה ומיתחם למיתחם המגורים כולו, שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול העמדת בנינים, זכויות מעבר, פתרונות נגישות וחניה, פיתוח השטח, נטיעות, תאורה, פתרונות ניקוז, ותשתית, מיקום מיתקני אשפה, מיתקני גז ופרטים נוספים לפי דרישת מהנדס המועצה.

2.6.2 גובה גדרות. גדרות בחזית המגרש לא תהיינה גבוהות יותר מאשר 1.20 מטר מעל מפלס המדרכה בכל נקודה. גדרות אחוריות וצדדיות לא תהיינה גבוהות יותר מאשר 1.80 מטר בכל נקודה, מעל מפלס המגרש היותר גבוה.

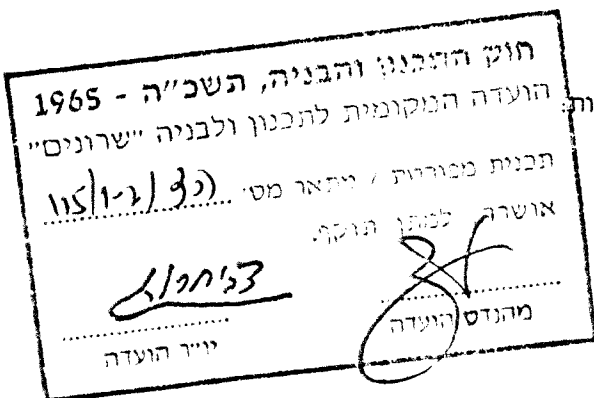
2.7 זכויות מעבר. תינתן זכות מעבר הדדית בין מגרשים 2230 עד וכולל 2237 וכן בין מגרשים 2225 עד וכולל 2229 לכל רוחבם הן להולכי רגל והן לכלי רכב אשר תצויין בתכנית הבינוי והפיתוח לפי סעיף 2.6.1 לעיל.

3. אזור בניני ציבור - צבע חום מותחם בחום כהה

- 3.1 באזור בניני ציבור מותר להקים מבנים שישמשו למטרות הבאות:
 - * מבנים לצרכי חינוך
 - * מבנים לדת ותרבות
 - * מבנים למוסדות קהילתיים
 - * מרפאות
 - * מקלטים ומחסות ציבוריים

3.2 פתרון החניה הנדרש יהיה לפי תקן החניה בחוק התכנון והבניה כפי שיהיה בתוקף במועד מתן היתר הבניה. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון חניה לבנין.

3.3 באזור בניני ציבור מותר יהיה לקיים גם את השימושים ולהקים את המיתקנים המותרים באזור "שטח ציבורי פתוח" לפי תכנית זו.



4. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק - עם/ בלי קוקו וירוק מותחם באדום

השימושים האפשריים יהיו רק למטרות הבאות:

- 4.1 חורשות, שיחיות, מדשאות ערוגות פרחים ורחבות;
- 4.2 כיכרות וכן שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים;
- 4.3 מתקני משחק ונופש;
- 4.4 מקלטים ציבוריים;
- 4.5 מיתקנים הנדסיים לשימוש עירוני (ברכות מים, קוי מים, מיתקני ניקוז וכיוצא באלה) ובלבד שלא יפגעו באיכות החיים של התושבים באזור.
- 4.6 אנדרטאות
- 4.7 את שטחו של מגרש מספר 2218 - ירוק מותחם באדום - ניתן יהיה ליעד למעבר כלי רכב על פי החלטת הועדה המקומית ואישור משרד התחבורה.

5. אזור ספורט

באזור זה ניתן להקים מתקנים, פתוחים או מקורים, שישמשו לפעילויות קהילתיות ופעילויות ספורט למיניהן כגון:

- 5.1 בריכות שחיה
- 5.2 מגרשי טניס
- 5.3 מגרשי כדורסל/ כדור עף
- 5.3 מיניגולף
- 5.4 חדרי כושר
- 5.5 אולמות ספורט

וכן :

* חנויות לצורך קיום פעילויות אלו;

* מבני העזר הדרושים להפעלת המתקנים, בהיקף של עד 10% משטח המגרש.

כמו כן ניתן להקים ולקיים את כל השימושים המותרים בסעיף 4. שטח ציבורי פתוח לעיל, ובלבד שלא יהיה בכך מיטרד לתושבי הסביבה.

חוק: ת"ת תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ובנייה "שרונים"
תכנית מס' 15/22 (נ) - יחידת מס'
אזור מס' 15/22
15/22
י"ר הועדה
מנהל הועדה

לוח זכויות ותוראות בנייה

זכויות הבנייה

ק"מ	ק"מ בנין	ק"מ בנין	ק"מ בנין	גובה מטרבי	משטח קומות	שטחי זכויות הבנייה המותרות		שטח קרקעי (מטרב')	על קרקעי (מטרב')		תכנית (כולל)	שטחי שירות אד' לא הניתן מקורות)	מספר דירות	מסוערי (מטר)	שטח בתכנית גודל מגרש	שטח בתכנית (דונם)	יעוד האזור
						שירות	עיקרי		שירות	עיקרי							
6	3	5	10.5	2+ יציאה לגג	140 מטר קירות	173 מטר קומות לפי תמ"מ/1-2/2015	1 קומות עד 2 קומות עד 50%	2 קומות עד 50%	20 מטר לדירה + 30 מטר חניה	173 מטר לדירה	35%	2 יחיד למגרש וסדה"כ 34 יחידים במיתחם	500.0	10.3	מגורים מיוחד		
5	3	5	15		3	2 קומות עד 50%	2 קומות עד 50%	2 קומות עד 50%	גלל עיקרי	105%	35%	אין	700.0	55.5	בנייני ציבור		
5	3	5	-		-	-	-	-	-	-	-	אין	-	16.9	ש.צ.פ		
-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	אין	-	23.4	דרך		
5	3	5	15		2	2 קומות עד 50%	2 קומות עד 50%	2 קומות עד 50%	10% משטח המגרש	60%	35%	אין	2,000.0	24.7	ספורט		

הערות ללוח זכויות הבנייה:

- 1) שטח עיקרי באזור מגורים מיוחד כולל את היציאה לגג בשטח מורכב של 23 מטר.
- 2) החניה המקורה באזור מגורים מיוחד תוכל להיות בקו בנין צדדי ו/או קדמי 0, לפי תכנית בניין ופיתוח (עמוד 4 סעיף 2.6.1)
- 3) תוראות תכנית תמ"מ/1-2/2015 100 בענין מרתמים התקפות בתחום התכנית:
 - א. שטח המגרש לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וקצב עיני קו היקף הקומה שמעליו.
 - ב. במרחק יריבו כל חודי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
 - ג. גובה המרחק לא יעלה על 2.20 מטר.
 - ד. לא תורשה התקנת מטבח במרחק.
- ה. הכניסה למרחק של דירה תהיה ממרחק אולם חדרה ולא במרחק מדרגות נפרד.
- ו. בקומת המרחק יוכנסו פתוחות ניקוז ואוויר ומתאימים.
- ז. חלל המרחק ימצא כולו או רובו מתחת למפלס מני חקרקע המקיפה אותו.

מ"מ/1-2/2015 תמ"מ/1-2/2015
 הוצעה המסקנות למתכנן ולמבנה "שרונים"
 תכנית מס' 100/1-2/2015
 אושרה למתן תוקף
 מהנדס תעודה
 יו"ר היעדה

לוח זכויות והזראות בנייה

זכויות הבנייה																					
קו בנין	קו בנין	קו בנין	קו בנין	גובה מירבי (מ')	מספר קומות	סה"כ זכויות הבנייה הפיזיקליות		שירות	שירות	עסקי	שירות	עסקי	שירות	עסקי	שירות	עסקי	תכנית (כולל)	מספר דירות	שטח בנייה (דונ"ם)	שטח הזרז	
						שירות	עסקי														
6	3	5	10.5	2+ יציאה לגג	140	173 מ"ר	173 מ"ר	100%	105%	173 מ"ר	1 קומה לפי תא/1-2/100	2 קומות עד 50% בקומה	2 קומות עד 50% בקומה	2 קומות עד 50% בקומה	20 מ"ר לדירה + 30 מ"ר חניה	173 מ"ר לדירה	35%	2 יחיד למרש וסדר"כ 34 יחיד במיתחם	500.0	10.3	מיונים מיוחד
5	3	5	15		3	3	3	100%	105%	3	2 קומות עד 50% בקומה	2 קומות עד 50% בקומה	2 קומות עד 50% בקומה	נכלל בעסקי	12	11	35%	אין	700.0	55.5	בנייה ציבורי
5	3	5	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	אין	-	16.9	ש.צ.פ
-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	אין	-	23.4	ד"ד
5	3	5	15		2	2	2	100%	60%	2	2 קומות עד 50% בקומה	2 קומות עד 50% בקומה	2 קומות עד 50% בקומה	10% משטח המגוש	60%	35%	אין	2,000.0	24.7	ספורט	

הערות ללוח זכויות הבנייה:

1. שטח עסקי: באזור מיונים מיוחד כולל את היציאה לגג בשטח מירבי של 23 מ"ר.

2. החלפת המקור: באזור מיונים מיוחד תוכל להחליף בקו בנין צדדי ו/או קדמי 0, לפי תכנית בנייה ופיתוח (עמוד 4 סעיף 2.6.1)

3. הזראות תכנית תא/1-2/100 בענין מרתמים התקופות בתחום התכנית:

א. שטח המרתם לא יעלה על שטח הקומה שעליו (קומת הבנייה) וקבע יצי קו חוקי הקומה שמעליו.

ב. כמות המרתם לא תעלה על 2.20 מ' נטו.

ג. לא תרשה החלפת סגרת במרתם.

ד. החלפת המרתם של דירה תהיה מותר ואתה חדרה ולא בחזר מודגות נדר.

ה. החלפת המרתם ייבטאו מתדונות ניקוי ואחזוקה מתאמים.

ו. חלי המרתם יבטאו כולו או רובו ממתח למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

הנהלת המועצה המקומית סג'רית - 1965
 תכנית מסודרת: י. יצחק מס' (3/2) 15/1
 אושרה למינוי ונוקט.
 מהנדס המועצה
 יו"ר היעדה

פרק ג' - חתימות ואישורים

חתימת יוזם התכנית:



חתימת מחבר התכנית:

סטופ - גרטלר
אדריכלות ובינוי טרים
ט.ח. 860038850

חתימת בעל הקרקע:



אישור הועדה:

חוק התכנון והמגיה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מס' 15/1-2/3
 אושרה לביצוע תוקף.
 מנהל היחידה
 יו"ר הועדה