

4-13130

Yona-efi

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 22-01-2003
נתקבל
 תיק מס':

מחוז המרכז

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 הצורן 6, אוה"ת פולג טל. 8636000
 18-12-2002
נתקבל
 קבלת קהל-ליאת חתימה
 מיסד ל תאריך

מרחב תכנון מקומי - שרונים

תכנית מפורטת מס' הצ/מק-1/400/א
שינוי לתכנית שינוי מתאר מס' הצ/1-2/400

"כפר יונה - שכונה דרום-מזרחית"

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

יוזמי התכנית: משרד הבינוי והשכון - מחוז המרכז
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים

המתכננים: משה אמריו - אלי מאיוס - אדריכלים ומתכנני ערים
 ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים

ינואר 2000
 אוגוסט 2000
 מארס 2002

ועדה מקומית "שרונים"
 אישור תכנית מס' הצ/מק/2-187102
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 9102 ביום 18/10/02
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית שרונים
 התכנית עברה בדיקה תכנונית
אדריכל דואק
 מהנדס הועדה
 תאריך

מחוז	:	המרכז
מרחב תכנון מקומי	:	שרונים
נפה	:	השרון
ישוב	:	כפר יונה
תכנית מפורטת מס'	:	הצ/מק/1-2/400 א'

שינוי לתכנית שינוי מתאר מס': הצ/1-2/400

גוש	:	8124
חלקות	:	חלקי חלקות 2; 3; 9; 11; 13; 17; 18.
מיקום התכנית	:	בחלקה הדרום מזרחי של כפר-יונה תאור הגבולות: מצפון - כפר יונה ממערב - "אתר החרום" - בכפר יונה מדרום ומזרח - גבול השיפוט העירוני
שטח התכנית	:	123,955 מ"ר
בעלי הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
יזמי התכנית	:	הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז משרד הבינוי והשיכון.
המתכננים	:	משה אמריו - אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 7198 אלי מאיוס - אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 5083 מרח' נחלת יצחק 8 ת"א טל. 03-6094165 פקס. 03-6910685

אדריכל ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 7955
מרח' המלכים 42, רמה"ש 47271
טל. 03-5493203 פקס. 03-5407994

תאריך : מארס 2002

1. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- א. תקנון הכולל 7 עמודים.
 - ב. תשריט בק.מ. 1:1250.
 - ג. נספח תכנית בינוי ופתוח בק.מ. 1:1250.
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תכנית מס' הצ/2-400/1. בכל מקום של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית הצ/2-400/1, יקבע האמור בתכנית זו.

3. מטרות התכנית:

- א. שינוי בהוראות בינוי, הקטנת מספר הקומות המרבי בתחום השדרה המרכזית תוך שינוי בהתפלגות מספר יחידות הדיור בין אזורי המגורים השונים, זאת ללא שינוי בסה"כ מספר יחידות המגורים. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (5) לחוק.
- ב. שינוי קו בנין אחורי במגרש מסחרי 552 מ-5 מ' ל-25 מ' מגבול שצ"פ (41 מ' מקו הדרך המערבית) כמסומן בנספח הבינוי. בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.
- ג. קביעת הוראות בניה.

4. הוראות לעיצוב ופתוח המגרשים; שמושים

כפוף להוראות תכנית הצ/2-400/1 אך בשינויים הבאים:

א. מגורים:**(1) איזור מגורים "ב":**

מגרשים 259-260 מיועדים לבניית מגורים בצפיפות של כ-6.5 יח/דונם נטו, 50 יח"ד למגרש בבניינים תלת קומתיים עם חצרות ומרפסות גג צמודות. חלק משטח המגרשים יפותח כחצרות פרטיות אשר יוצמדו ליחידות הדיור אשר בקומת הקרקע. תותר בניית קומת גג חלקית כחלק מדירות דופלקס או דירות פנטהאוס. קומת הגג תבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מחזיתות הבנין הפונות לרחובות.

(2) איזור מגורים "ג":

המגרשים מיועדים לבניה רוויה בצפיפות 10 יח/דונם נטו, לאורך הציר המרכזי של כפר יונה, בהתאם לטיפוס הבנין המתואר להלן ולפי תכנית הבינוי המצורפת. גודל יחידה ממוצעת 100 מ"ר, לא כולל שטחי שדות, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. בבניינים 15 יח"ד לכל חדר מדרגות והוא כולל קומת קרקע, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. תותר הצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע. קומת הגג תבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מחזיתות הבנין הפונות לרחובות. על מנת לשמור על שטחי גינון מירביים, יותר לחלק את מגרש החניה לשני מפלסים כאשר המפלס המקורה לא ייחשב במנין שטחי הבניה.

(3) איזור מגורים "מיוחד":

מיועד לבנייה רוויה בצפיפות 7.5 יח/דונם נטו. הבניינים כוללים קומת קרקע, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, 3 דירות לקומה טיפוסית, 2 דירות בק"ק ודירות גג. גודל יחידה ממוצעת 100 מ"ר לא כולל שטחי השרות לפי תקנות חוק התכנון והבניה.

בכל סוגי המגורים גימור חזיתות בחומרים עמידים, באישור הועדה המקומית.

(4) זיקת הנאה:

תובטח זיקת הנאה לכניסה לחניון של מגרש אחד דרך משנהו בכל מקום שהדבר יידרש, ע"פ תכנית בינוי לבצוע. זיקת ההנאה תרשם בטאבו כחלק מרישום הבית המשותף.

ב. מסתר: כפוף להוראות תכנית הצ/2-1/400, חניה בשצ"פ הצמוד.
 עיצוב השטח המסחרי בהתאם להוראות תכנית בינוי לביצוע, באישור הועדה המקומית.
 שמושים אפשריים: חנויות, בתי-קפה, מסעדות, לפי עיצוב מיוחד המתייחס למעבר מתחת לכביש.

ג. שטח צבורי פתוח:
 בשטח זה תותר בניה לצורך אחסון כלי עבודה, שירותים, פינות משחק ומתקני ספורט.
 הוראות לגבי חלק ממגרש 603 עפ"י תכנית הצ/2-1/400.
 במגרשים 604 ו-605 תותר חניה ציבורית ודרכי גישה למגרשי המגורים הגובלים בהם.

5. אופנים וגלגליות:
 במסגרת פיתוח הרחובות, הרחובות המשולבים והשצ"פ, תפותח מערכת שבילי אופניים וגלגליות, מרוצפי אספלט, שתאפשר קשר בין איזורי המגורים לשצ"פ, למבני הציבור והמסחר.

6. חנייה: תובטח חניה בתחום המגרשים לפי המפתח הבא:

- א. איזור המגורים:
 (1) מגורים "ב" - 1.3 מקומות חניה ליחידת דיור.
 (2) מגורים "ג" - 1.3 מקומות חניה ליחידת דיור.
 ספירת החניות לא כוללת את החניות המתוכננות בצמודות לבנין במסגרת הדרכים והן עודפות מעל החניה לאורחים.
 ב. למגרשי המסחר יובטחו מקומות חניה ציבורית במסגרת תכניות הפיתוח של השטחים הציבוריים והדרכים - כל זאת לפי תכנית הבינוי שמהווה חלק מתכנית זו.
 ג. לאורך הדרכים תובטח חניה לאורחים בשיעור של לפחות 0.2 מקומות חניה ליחידת דיור. החניות תהיינה מתוכננות במקומות להן הן גועדו לתת כיסוי.

7. תשתיות:

- א. רשת החשמל במתח עליון וגבוה תהיה בקווים עיליים.
 פרט לכך תהיה רשת החשמל תת-קרקעית, כולל חיבורי המבנים.
 ב. תיבנה רשת תקשורת וטל"כ תת-קרקעית ותוקשר לכל מבנה.
 ג. תחנות טרנספורמציה:
 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים או לחלופין משולבים בבנין. כמו כן, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה באיזור לבנין ציבורי.
 תחנות אלה יהיו ממוקמות בשולי המגרשים ומוצנעות כך שהם לא יפריעו לפיתוח המגרש. תחנות הטרנספורמציה יסומנו בתכניות הפתוח טרם הוצאת היתרי בניה.
 ד. נקוז:
 הנגר העילי מהשכונה החדשה יתנקז לנחל יונה ודרכו לנחל אלכסנדר.
 המוצא לנחל יונה מתוכנן דרך מובל סגור באורך של כ- 500 מ' על ידי רשות הניקוז נחל אלכסנדר.
 ה. ביוב:
 תכניות ביוב התכנית תכלול מערכת הולכה, טפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים לבטחת איכות הסביבה.
 הוגש תסקיר הנדסי לבדיקת כושר הולכת הקו לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית.

8. שלבי ביצוע: בהתאם להוראות תכנית הצ/2-1/400.

9. הפקעות:

רישום שטחים ציבוריים לפי חוק.
 השטחים המיועדים להפקעה: שצ"פ, שטחים לבנין ציבורי, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

10. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

11. מועד ביצוע התוכנית:

בתוך 5 שנים ממתן תוקף.
 לצורך זה, ביצוע התכנית פירושו סלילת הדרכים והקמת התשתיות ב- 50% משטח התכנית.

12. טבלת זכויות והגבלות בניה

לוח האיזורים, זכויות והוראות בניה במצב הקיים:

צדדי	קווי בנין במטרים		מס' קומות	שטחי בניה				על קרקעי		הנכסית כולל שטחי שרות %	מס' יח' במגרש	גודל מגרש מינומלי	מס' יחד' יחיד	שטח האזור במ"ר	מס' המגרש	מבצע בתשריט	יעוד האזור
	אחורי	קדמי		מירבי לעמוד	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
3 *** 1	5	5	5	2,520	12,240	ממוצע 35 מ"ר לדירה	ממוצע 170 מ"ר לדירה	ממוצע 20 מ"ר לדירה	ממוצע 40 מ"ר לדירה	ממוצע 15 מ"ר לדירה	ממוצע 130 מ"ר לדירה	72	15,361	259,260	כחול	מגורים ב'	
5	5	5	3	5,760	28,800	ממוצע 20 מ"ר לדירה	ממוצע 100 מ"ר לדירה	ממוצע 20 מ"ר לדירה	ממוצע 20 מ"ר לדירה	ממוצע 100 מ"ר לדירה	3,000 6,000	288	38,665	311-320	צהוב	מגורים ג'	
3	30 * 6 ** 5	5	ע 8 + גג +	17,160	26,400	ממוצע 65 מ"ר לדירה	ממוצע 100 מ"ר לדירה	ממוצע 30 מ"ר לדירה	ממוצע 30 מ"ר לדירה	ממוצע 100 מ"ר לדירה	2,000	264	24,307	351-361	כחום מותרם	מגורים מיוחד	
3	5	5	2	243	972	10% לדירה	40% לדירה	10% לדירה	40% לדירה	40% לדירה			2,428	552	אפור מותרם	מסחרי	
	5		2	21	86	0.25%	1%	0.25%	1%	1%			8,574	603 605	ירוק סגול	שצ"פ	
				25,704	68,498							624	123,955 (כל התכנית)			סה"כ	

הערות:
* לשדרה הראשית
** כבישים אחרים
*** לשביל או מגרש שכן בקוטג'ים טוריים.

1. תוכן תכנית בינוי לבצוע למלא השטח בק.מ. 1:500 על מנת לפרט את תכנית הבינוי תכנית זו תאושר על ידי הועדה המקומית.
2. באזור מגורים מיוחד יעוד שטח השרות תחת קרקעי הוא בעיקרו לחניה.
3. לדירות להן יש אפשרות לעליית גג תחת בנייה על הגג בשטח 23 מ"ר בנוסף לזכויות הבניה שצויינו.

13. טבלת זכויות והמבלות בניה

לוח האיזורים, זכויות והוראות בניה במצב המוצע:

צדדי	קווי בנין במטרים		מס' קומות	שטחי בניה						תכנית כולל שטחי שרות %	מס' יח' במגרש	גודל מגושי מינומלי	מס' יח'ד'	שטח האזור במ"ר	מס' המגרש	צבע בתשריט	יעוד האזור
	מירבני ליעוד			שטח קרקעי		שטח קרקעי		על קרקעי									
	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
3	5	5	2,500	13,000	ממוצע 25 מ"ר	ממוצע 130 מ"ר	ממוצע 10 מ"ר	ממוצע 15 מ"ר	ממוצע 130 מ"ר	45%	50	100	15,361	259,260	כחול	מגורים ב'	
5	5	5	12,240	36,720	ממוצע 34 מ"ר	ממוצע 102 מ"ר	ממוצע 14 מ"ר	ממוצע 20 מ"ר	ממוצע 102 מ"ר	40%	30	360	38,665	311-318	צהוב	מגורים ג'	
3	5	5	10,660	17,712	ממוצע 65 מ"ר	ממוצע 108 מ"ר	ממוצע 35 מ"ר	ממוצע 30 מ"ר	ממוצע 108 מ"ר	30%	15	164	24,307	351-360	כחום מותחם	מגורים מיוחד	
3	25	5	243	972	10%	40%	לדירה	10%	40%	30%			2,428	552	אפור כחום	מסחרי	
		5	21	86	0.25%	1%		0.25%	1%	1.25%			8,574	603	ירוק סגול	שצ"ג	
			25,664	68,490							624		123,955			סה"כ	

הערות:

* לשדרה הראשית
** כבישים אחרים

1. תוכן תכנית בינוי לבצוע למלוא השטח בק"מ. 1:500 על מנת לפרט את תכנית הבינוי הנספחת. תכנית זו תאושר על ידי הועדה המקומית.
2. באזור מגורים מיוחד ובאזור מגורים ג' ייעוד שטח השרות התת קרקעי הוא בעיקרו לחניה. תותר הצמדת מחסנים בשטח 6 מ"ר כ"א (במסגרת שטחי השרות המותרים).
3. לדירות להן יש אפשרות לעליית גג תותר בנייה על הגג בשטח 23 מ"ר בנוסף לזכויות הבניה שצוינו.

