

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
13-12-1999  
ותקבל  
תיק מס'

שרונים  
מוחלטת תכנון  
16-08-1998  
ניתקבל

יונה  
מס' 27  
99

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - שרונים

תוכנית שינוי מתאר מס' הצ/2-400/1  
שינוי לתכנית מתאר הצ/150 לתכניות הצ/21-1/2 הצ/2-115/1א'

"כפר יונה - שכונה דרום-מזרחית"

נבדק וניתן להפקיד / פאשר / 75.00  
החלטת הועדה המחוזית / משעב. מיום  
21.5.2000  
תאריך  
מהמנהל המחוז

בעלי הקרקע ✓  
מינהל מקרקעי ישראל

ה י ז מ י ם ✓  
משרד הבינוי והשכון - מחוז המרכז  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה-שרונים

ה מ ת כ נ נ י ם ✓  
משה אמריו-אלי מאיוס - אדריכלים ומתכנני ערים  
ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 4002/13  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 75.00 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת / מתאר מס' 4002/13  
אושר, למתן תוקף.  
אדריכל דואק  
מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה

1997 פברואר

מ ח ו ז : המרכז  
 מרחב תכנון מקומי : שרונים  
 נ פ ה : השרון  
 י ש ו ב : כפר - יונה  
 תכנית שינוי מתאר מס' : הצ/2-400/1  
 שינוי לתכנית מתאר מס' : הצ/150 ולתכניות הצ/21-1/2; הצ/115-1/2-א'  
 תכנית לאחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

תחום התכנית : בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט הבא:

ג ו ש : 8123  
 ח ל ק ו ת : חלק מחלקה 24  
 ג ו ש : 8124  
 ח ל ק ו ת : חלקות 11, 4, 18, 17, 16, 14, 13, 12, 9, 3, 2, 1  
 חלק מחלקות

מיקום התכנית : בחלקה הדרום מזרחי של כפר יונה  
 תאור הגבולות:  
 מצפון - כפר יונה  
 ממערב - "אתר החרום" - בכפר יונה  
 מדרום ומזרח - גבול השיפוט העירוני

ש ט ח התכנית : 500.413 דונם  
 ה י ו ז מ י ם : הועדה המקומית לתכנון ובניה - שרונים  
 משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז

בעלי קרקע : מינהל מקרקעי ישראל  
 מבצע התכנית : משרד הבינוי והשיכון.

ה מ ת כ נ נ י ם : משה אמריו - אדריכל ומתכנן ערים  
 מס' רישום - 7198  
 אלי מאיוס - אדריכל ומתכנן ערים  
 מס' רישום - 5083  
 דרך נמיר 19 ת"א; טלפון 03-6953942  
 ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים  
 מס' רישום - 7955  
 המלכים 42 רמה"ש; טלפון 03-5493203

1. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת :

א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")

ב. גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250.

ג. נספח תכנית בינוי ופתוח, בק.מ. 1:1250

ד. נספח תחבורה בק.מ. 1:1250 נבדק וניתן להפקיד / לאשר

ה. נספח כ"ק - כמסמך <sup>החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום</sup> מכרז

קאז'ר  
מחננת המחוז

תאריך

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית הצ/2-1/400 משנה את תכנית מתאר כפר יונה, הצ/150 ואת תכניות מס' הצ/2-1/21 ומס' הצ/2-1/115 א'. בכל מקום של סתירה בין תכנית זו לבית תכנית המתאר יקבע האמור בתכנית זו.

3. מטרות ויעודי התכנית:

שינוי יעוד קרקע מחקלאות, שטח תכנון בעתיד ודרכים - למגורים, מסחר, שטחי צבור, דרכים וחניות. קביעת הוראות בנוי ופתוח של שכונת מגורים בת 1,540 יח"ד, המשלבת אזורי מגורים א,ב,ג, מגורים מיוחד ודיור מוגן; קביעת ועיצוב ציר תנועה ראשי בכפר יונה בכוון צפון-דרום; אחוד וחלוקה בהסכמה.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, תשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

תכנית מס' / מתאר מס' 400/1-2/1

אשרה, למתן תוקף. 3 בינואר

אורי עזריאל דואק

מוזכר הועדה

י"ר הועדה

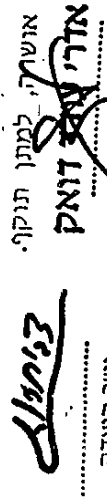
זכויות והוראות בניה:

א. זכויות בניה מצב קיים: במצב הקיים אין זכויות בניה  
ב. לוח האיזורים, זכויות והוראות בניה: במצב המוצע

שטח בניה	מס' קומות	שטחי בניה										מס' יח' במגרש	גודל מגרש מינמלי (מ"ר)	מס' יח' מגרש	שטח האזור (מ"ר)	מס' מגרש	צבע בתשריט	יעוד האזור	
		קוי בנין	גובה	מס' קומות	מירבני ליעוד	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות								מירבני שירות
*מעקה גג שטוח	3	5	5	8	7,680	42,240	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	2	480	192	51,653	101-196	כתום	מגורים א'
**דרום גג רעפים				10			מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	1	375					
*לשביל או מגרש	3	5	5		7,520	63,920	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	3	600	376	71,398	201-260	כחול	מגורים ב'
שכן בקוטג'ים				2			מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	4	600					
טוריים.	*1						מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	5	1,000					
							מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	16	3,200					
				גג			מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	36	7,500					
				גג+3	11,160	55,800	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	27	4,000	558	81,141	301-320	צהוב	מגורים ג'
							מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	24	3,000					
							מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	48	6,000					
*לשדרה הראשית	3	30	6	8	17,160	26,400	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	24	2,000	264	24,305	351-361	כתום	מגורים מיוחד
**כבישים אחרים				גג			מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							
				ק+9	3,590	10,175	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	150		150	5,985	550	כתום	דיוור מוגן
							מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							
				2	323	1,291	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							
							מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							
מסחרי	3	5	5	2	3,590	10,175	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							
							מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							
מבני צבור	5	5	5	2	5,114	40,910	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							
							מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							
							מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							
ש.צ.פ.				2	100	402	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							
							מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							
ס"ח					52,647	241,138	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							
כ							מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות	מירבני שירות							

1. תוכן תכנית בינוי לבצוע למלא השטח בק.מ. 1:500 על מנת לפרט את תכנית הבינוי הנספחת.
2. תכנית זו תאושר על ידי הועדה המקומית.
3. באזור מגורים מיוחד יעוד שטח השרות התת-קרקעי הוא בעיקרו לחניה.
4. לדירות לחן יש אפשרות לעליית גג תותר בניה על הגג בשטח 23 מ"ר בנוסף לזכויות הבניה שצוינו.

תוכן התכנית והבניה, תשנ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת / מוגדר מס' 62/א.ל.ת.  
אשרתי למתן תוקף.  
אורי דואק  
מנהל הועדה



אורי דואק

טבלת מגרשים לבניני ציבור

.5

הערות	שטח במ"ר	מס' מגרש	ת א ו ר
	12,687	501	רזרבה (לביית-ספר)
	828	502	רזרבה
	1,210	503	גן ילדים
	1,204	504	גן ילדים
	981	505	בית כנסת
	1,500	506	מעון יום
	6,000	507	בית ספר יסודי
	1,502	508	מעון יום
	838	509	בית כנסת
	1,204	510	גן ילדים
	1,715	511	מרפאה
	1,700	512	גן ילדים
	970	513	בית כנסת
	2,530	514	רזרבה
	820	515	מכון שאיבה
	974	516	בית כנסת
	1,224	517	גן ילדים
	40,339	518	מתנ"ס
	24,050	519	השלמה לקרית חינוך
	102,276		סה"כ

טבלת שטחים צבוריים פתוחים

.6

ת א ו ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	הערות
גינה שכונתית	601	1,365	
גינה שכונתית	602	2,425	
פארק מרכזי	603	21,880	
פס ירק	604	3,315	
פס ירק	505	5,535	
גינה שכונתית	606	2,845	
גינה שכונתית	607	2,845	
ס ה " כ		40,210	
שבילים להולכי רגל	623-611	3,843	

הוקם התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת / מתאר מס' 251-1-1  
אופ"ה, למתן תוקף.  
**ציוניאל**  
יו"ר הועדה  
**אורי עוזרוב**  
מנהל הועדה

הוראות לעיצוב ופתוח המגרשים; שמושים

תוכן תכנית בינוי לבצוע עבור כל השטח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**א. מגורים :**

**(1). איזור מגורים "א"** המגרשים מיועדים בעיקר לבנית בתים דו משפחתיים

בקיר משותף.

תותר בנית מרתף ותותר הגבהת קומת הקרקע עד 1.00 מ' מגובה הכביש במחצית המגרש.

הוראות לגבי גגות, חומרים, גידור, קירות הפרדה, פיתוח וחניה - לפי תכנית בנוי לבצוע כאמור למעלה.

**(2). איזור מגורים "ב"** המגרשים מיועדים לבנית מגורים בצפיפות של

כ- 6 יח' / דונם.

באזור מגורים זה מותרת בניית מרתפים והגבהת קומת קרקע עד 1.00 מ' מגובה הכביש בחזית המגרש, בנקודה הגבוהה ביותר של הכביש. הוראות בנושא הפיתוח לפי תכנית בנוי לבצוע כאמור למעלה. כמו כן, תותר בנית עליית גג בשטח של 23 מ"ר בנוסף לזכויות הבניה שצויינו. עליית הגג תבנה בנסיגה של לפחות 4 מ' מחזיתות הבנין הפונות לרחובות.

מגרשים 201-205, 211-216, 224-260 מיועדים לבנית בתים

דו קומתיים עם חצר או מרפסת גג צמודה.

חלק משטח המגרשים יפותח כחצרות פרטיות אשר יוצמדו ליחידות הדיור אשר בקומת הקרקע.

מגרשים 206 - 210, 217 - 223 מיועדים לבנית קוטג'ים טוריים

בצפיפות מקסימלית של 5 יח' / דונם.

לא תורשה כניסה לחצרות הקוטג'ים הטוריים מהפארק המרכזי.

זיקת הנאה: במידת הצורך, תובטח זיקת הנאה לכניסה לחניון של מגרש אחד דרך משנהו, בכל מקום שהדבר ידרש במסגרת התכנון המפורט. זיקת הנאה תירשם בטאבו כחלק מרישום הבית המשותף.

**(3). איזור מגורים "ג"** המגרשים מיועדים לבניה רוויה בצפיפות

7-8 יח' / דונם לאורך הציר המרכזי של כפר יונה, בהתאם לטפוס

הבנין המתוארים להלן ולפי תכנית הבינוי המצורפת.

גודל יחידה ממוצעת 100 מ"ר, לא כולל שטחי השרות, בהתאם

לתקנות חוק התכנון והבניה.

יותרו חדרים על הגגות בשטח נוסף לאמור למעלה של עד 23 מ"ר

ליחידת דיור.

**(א) בניה מדורגת:** בנין טורי, 2 חדרי מדרגות, 4 קומות מדורגות,

24 יחידות דיור על עמודים או קומת קרקע חלקית.

מתוכן צמודות קרקע, יח"ד עם מרפסות גג ויחידות

דופלקס עם מרפסות גג וחדר על הגג בקומה

רביעית, או כל קומבינציה בין הטיפוסים האלה.

**(ב) בנין פינתי :** בנין בן 9 יח"ד לקומה, 3 קומות, 27 יח"ד דיור. לפחות 30% משטח המגרשים יגונן. בחזית המגרשים לכוון הרחוב יטופחו גינות, מומלצת הצמדת הגינות לדירות בקומת הקרקע - הוראות בנושא הפיתוח - בתכנית בנוי לבצוע. תותר בניית פרגולות עץ בגינות חזיתיות ועל גבי מרפסות בלתי מקורות. הוראות, פרטים ושטח מותר-לפי תכנית בינוי לביצוע. גימור הבנינים בחומר קשיח כדוגמת קרמיקה.

**(4) . אזור מגורים "מיוחד" :** מיועד לבנייה רוויה בצפיפות 12 יח' /דונם. הבניה היא של בנינים בני 8 קומות על עמודים, 3 דירות לקומה. גודל יחידה ממוצעת 100 מ"ר לא כולל שטחי השדות לפי תקנות חוק התכנון והבניה. חניות מקורות ומרתפים אינם נכללים באחוזי בניה. תותר עליה לגג מדירות הקומה השמינית בחדרים של עד 23 מ"ר ליח"ד בנוסף לזכויות הבניה. גימור הבנינים בחומר קשיח כדוגמת קרמיקה. לא תותר הצמדת חצרות לדירות ולא תותר הקמת פרגולות.

**(5) . אזור מגורים "מיוחד - דיור מוגן לקשיש" :** השטח העיקרי של יחידות הדיור לא יקטן מ-30 מ"ר נטו. הפרוגרמה הכללית לחדרים ושטחים (מ"ר נטו) תהיה ע"פ חוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד השכון 1.52 על עדכונה.

**ב. מסחר :**

עיצוב השטח המסחרי בהתאם להוראות תכנית בינוי לביצוע, באשור הועדה המקומית. שמושים אפשריים: חנויות, בתי קפה, מסעדות, לפי עיצוב מיוחד המתייחס למעבר מתחת לכביש.

**ג. שטח לבנין ציבורי :**

המגרשים מיועדים להקמת: בתי ספר, גני ילדים, מעונות, מרפאות, מתנ"ס ובתי כנסת, לפי המצוין בתשריט בטבלה בסעיף 5 ובהתאם לדרישות הפרוגרמה הבין משרדית. המגרשים המיועדים להשלמת מבני צבור קיימים הנמצאים בסמיכות לשטח התכנית, יצורפו אליהם פיזית, ע"י גידור הולם והתאמת פיתוחם לנדרש, במקביל לביצוע התשתיות בשטח התכנית. מגרש מס' 515 מיועד להקמת מתקן הנדסי.

**ד. שטח צבורי פתוח :**

בשטח זה תותר בניה לצורך אחסון כלי עבודה, שרותים, פינות משחק ומתקני ספורט. המבנה הקיים במגרש 603 (הפארק המרכזי) ישומר בתאום עם המועצה לשימור אתרים. במגרשים 604 ו-605 תותר חניה צבורית ודרכי גישה למגרשי המגורים הגובלים בהם.



**אופנים וגלגליות:**

8. במסגרת פתוח הרחובות, הרחובות המשולבים והשצ"פים, תפותח מערכת שבילי אופניים וגלגליות, מרוצפי אספלט, שתאפשר קשר בין איזורי המגורים לשצ"פים למבני הציבור והמסחר.

**חנייה:**

9. תובטח חנייה בתחום המגרשים לפי המפתח הבא:

א. איזור המגורים: (1) מגורים "א" - 2 מקומות חנייה ליחידת דיור.

(2) מגורים "ב" - 2 מקומות חנייה ליחידת דיור.

(3) מגורים "ג" - 1.6 " " " " " " " " " " " " " " " "

ספירת החניות כוללת את החניות המתוכננות כצמודות לבנין במסגרת הדרכים, והן עודפות מעל החניה לאורחים.

(4) דיור מוגן - במגרש 550 תובטח חנייה לפי מפתח

של מיקום חנייה אחד ל-2 יחידות של דיור מוגן.

ב. למגרשי המסחר והבניה הציבורית יובטחו מקומות חנייה ציבורית במסגרת תכניות הפיתוח של השטחים הציבוריים והדרכים - כל זאת לפי תכנית הבינוי שמהווה חלק מתכנית זו.

ג. לאורך הדרכים תובטח חנייה לאורחים בשיעור של לפחות 0.2 מקומות חנייה ליחידת דיור.

החניות תהיינה מתוכננות במקומות להן הן נועדו לתת כיסוי.

**תשתיות:** 10.

א. רשת החשמל במתח עליון וגבוה תהיה בקוים 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 בבינוי.

כמו כן, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה באיזור לבניני ציבור.

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:** תכנית ביוב התכנית תכלול מערכת הולכה, טפול וסילוק בהתאם

לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.

הוגש תסקיר הנדסי לבדיקת כושר הולכת הקו לתוספת

יח"ד המוצעת בתכנית.

**מבנה להריסה:** 11.

בחלקה מס' 223 קיים מבנה המיועד להריסה.

הוצאת היתר בנייה בחלקה זו כפוף לביצוע ההריסה בפועל.

ברלב אדריכלים בע"מ  
המלכים 42, דמת השרון  
טל. 03-5493203 .5400175

החלטת הועדה המרחיבה / משנה מיום  
נבדק וניתן להפקיד / לאשר

שלב בביצוע:

א. תנאים למתן תוקף:

- (1) אשור תכנית הנקודתית / משנה מיום
- (2) התחברות למערכת הביוב האזורית (תכנית) ע"י חבר

מחכמת המבחן

ב. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- (1) אשור תכנית ביוב
  - (2) אשור דימזור להסדרת התחברויות יוספטל/כביש 57 וכניסה מערבית חדשה/כביש 57 - ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.
  - (3) מעל 500 יח"ד - תחילת בצוע הרחבת כביש 57 לדו מסלולי בקטעים הסמוכים לצמתים הנ"ל ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.
  - (4) מעל 750 יח"ד - תחילת בצוע בפועל של מוסדות הצבור והחינוך הנדרשים ליחידות הבנויות..
  - (5) הגשת תוכנית בינוי לביצוע לכל אחד מהשלבים כפי שפורטו בסעיף "שלב בביצוע".
- תוכנית הבינוי לביצוע תכלול נספחי ביוב וניקוז כאמור לעיל.

ברלב אדריכלים בע"מ  
המלכים 42, דמת השרון  
טל. 03-5493203 .5400175  
משרד הבינוי והשיכון  
מחוז המרכז  
ח' החשמלאים 113  
תל אביב

ג. תנאים לאכלוס:

- (1) בצוע הסדרת הצמתים, ומזור והרחבת כבישים בהתאם לסעיף (2), (3).
- (2) השלמת בנייה של מוסדות הצבור הדרושים לפי כמות יחידות הדיור המוקמות בכל שלב ושלב.

הפקעות:

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

היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

מועד ביצוע התוכנית:

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



חתימות:

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז המרכז  
ח' החשמלאים 113  
תל אביב  
29.3.98

אמרי  
המלכים 42, דמת השרון  
טל. 03-5493203 .5400175  
29/3/98

ברלב אדריכלים בע"מ  
המלכים 42, דמת השרון  
טל. 03-5493203 .5400175

10.5.98

אין לנו התנגדות לקדומת התוכנית...  
מחויבותנו היא להגן על האינטרסים של הציבור...  
התוכנית מתאימה לדרישות התכנון...  
אנו מאשרים את התוכנית...  
תאריך: 29/3/98