

1965 – התכנון והבניה, התשכ"ה	במשרד התכנון מחוז מרכז
	19.02.2007
הוראות התכנית	נתקבל חוק מס'

תכנית מס' הצ/מק/1-2/400 ו'

כפר-יונה – שכונה דרום מזרחית

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
 שרונים  
 13-02-2007  
 נתקבל  
 מחלטה תכנון

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

סוג התכנית תכנית מפורטת



שינוי הבינוי נובע ממיקומם הייחודי של המגרשים, על צומת המפגיש שדירה ראשית עם מבנים בגובה ק+4+4 ורחוב בו בתים צמודי קרקע דו-קומתיים. הבינוי החדש מגשר בין סוגי המבנים. תוספת היחידה באה על מנת לייצר סימטריה בין ארבעת המגרשים סביב הכיכר.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז המרכז

## תכנית מס' הצ/מק/1-2/400 ו'

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

כפר יונה – שכונה דרום מזרחית הצ/מק/1-2/400 ו' שינוי לתכניות הצ/1-2/400, הצ/מק/1-2/400א	<b>1.1</b> שם התכנית	
16,082 מ"ר	<b>1.2</b> שטח התכנית	
הגשה	שלב	<b>1.3</b> מהדורות
4	מספר מהדורה	
29/10/2006	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	<b>1.4</b> סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
ועדה מקומית	אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

## 1.5 מקום התכנית

## 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים

קואורדינטה-X 194270  
קואורדינטה-Y 690675

## 1.5.2 תאור מקום בחלקה הדרום מזרחי של כפר יונה בתוך גבולות תכנית הצ/2-1/400

## 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר יונה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

## 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כפר יונה  
דרום מזרחית  
דרך מנחם בגין מס' 56, דרך מנחם בגין מס' 58,  
דרך מנחם בגין מס' 79, דרך מנחם בגין מס' 81  
358-361 מגרשים

## 1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8124	מוסדר	חלק מהגוש		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 נושאים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
8124	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
הצ/2-1/400	361, 360, 359, 358

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/07/2000	4900	כל הוראות התכנית חלות על תכנית זו למעט השינויים הנדרשים.	כפיפות ושינוי	400 /1-2/צ/ה
24/02/2003	5161			400 /1-2/מק/ה

**1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתכנית	מספר תכנית מופקדת
			לא רלוונטי

**1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק**

תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
		• התוספת אינה חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
		• התוספת אינה חלה.	התוספת השנייה לעניין סביבה חופית
		• התוספת אינה חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים

**1.6.4 ערר על התכנית**

תאריך האישור	אישור ועדת הערר	שם ועדת הערר
		לא רלוונטי

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם מסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	.1 מקומיות	סלולר	ישראל בלב	1/08/2006	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	.1 מקומיות	סלולר	ישראל בלב	1/08/2006	1	לא רלוונטי	1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
	.1 מקומיות	סלולר	ישראל בלב	1/08/2006	1	לא רלוונטי	1: 1250	מחייב	נספח בניי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו**

**1.8.1 מניש התכנית**

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
zd@bonezafon.co.il	9812605	04-8890001	04-9917910	משה צורי 17 עכו		ח"פ 510356397		בנה הצפון חברת קבלני בנין פנכו בע"מ.		מניש התכנית

**1.8.1.1 יזם בפועל**

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
zd@bonezafon.co.il	9812605	04-8890001	04-9917910	משה צורי 17 עכו		ח"פ 510356397		בנה הצפון חברת קבלני בנין פנכו בע"מ.		יזם בפועל

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 תל אביב	שם רשות מקומית			מנהל מקרקעי ישראל		בעלים
zd@bonezafon.co.il	04-9812605	050-8890000	04-9917910	משה צורי 17 עכו		ח"פ 510356397		בונה הצפון חב' קבלני בנין בעכו בע"מ		חוכר

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
arc-barlev@012.net.il	03-5407994	050-5336967	03-5493203	המלכים 42 רמת"ש	רשות מקומית	7955	06784714	ישראל בלב		אדריכל ובונה ערים
technomad@netvision.net.il	04-8107004		04-8372290	שרי מוריה 52 חיפה	טכנומד מדידות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ	481	069492064	רוזי בלן	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המרחבית לתכנון ולבניה שרונים

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**

שינוי בינוי בארבעה מגרשים ביעוד מגורים מיוחד, ללא שינוי סך כל השטחים המותרים לבניה, זאת למטרת התאמה לבינוי במגרשים המקיפים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי, בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א"א(5) לחוק. הגדלת מספר יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א"א(5) לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		16.082	שטח התכנית – דונם
	1	60	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
	אין תוספת	6,372	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		שטח (ד')	תאי שטח	יעוד
		2.038	358	מגורים מיוחד
		2.397	359	
		2.723	360	
		2.556	361	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים מיוחד</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א. ב.	בנייה רוויה בצפיפות 7.5 יח'/דונם נטו עפ"י תכנית הבינוי המוצעת. בכל מגרש יוקם בנין בן 15 יח"ד מסוגים שונים. חניה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א. ב. ג. ד. ה.	<p>בכל מגרש מבנה ובו לובי מרכזי, 2 דופלקסים בקומת קרקע, 3 קומות טיפוסיות בנות 2 דירות כ"א וקומת גג חלקית עם דירה אחת, כמו גם 2 קוטג'ים דו-משפחתיים בעלי כניסות נפרדות, בני 2 קומות ועליית גג. שטח עיקרי ממתצע ליח"ד 106 מ"ר.</p> <p>בחזית הבנין, מול הלובי המרכזי מתוכננת גינה משותפת לכל דיירי הבנין. לכל הדופלקסים והקוטג'ים צמודות חצרות פרטיות הפונות לחזית הבנין. פיתוח המגרש יבוצע בהתאם להנחיות הכלולות בתכנית הבינוי ובאישור והועדה המקומית.</p> <p>א. <u>צורת הגג</u> – בגג שטוח יהיו המעקות בגובה 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.</p> <p>ב. <u>גימור המבנים וחומרי קירות חוץ</u> – חומרי הבנין וצורת הגימור יצוינו בבקשות להיתר ויאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ג. <u>חיבורי מערכת תשתית</u> – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה בוועדה המקומית.</p> <p>ד. <u>תליית כביסה</u> – ינתן פתרון למתקן תליית כביסה מוסתר מן הכביש.</p> <p>ה. <u>מיכלי גז חדלק</u> – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.</p>

## 4.2 דרכים

### 4.2.1 שימושים

- א. שטח לדרכים – ישמש לכבישים, חניות, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קוי תשתית כגון: תקשורת חשמל כולל שנאים, ביוב, מים, מתקני אשפה וכו'.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה במצב הקיים:

מגורים מיוחד	שטח מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יחיד מספר	צמידות לדיום (יחיד נטר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי ימני	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	יעוד
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	עיקרי שירות						עיקרי שירות					
													עיקרי				
	358	2,038	1,620	450	2,595	30	15										
	359	2,397	1,620	450	2,595	30	15		7.5		קרקע+ +4		6	3			
	360	2,723	1,620	450	2,595	30	15				גג		5				
סה"כ	361	2,556	1,512	420	2,422		59										
			1,770	2,065	10,207												

- הערות:
- \* לשדרה הראשית
  - 1. תוכן תכנית בנינו לבצוע למלא השטח בק.מ. 1: 500 על מנת לפרט את תכנית הבינוי הנספחת. תכנית זו תאושר ע"י 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 שרות מותרים).
  - 3. (במסגרת שטחי שרות מותרים).

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה במצב המוצע:

מגורים מיוחד	שטח מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יחיד מספר	צמידות לדיום (יחיד נטר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי ימני	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	יעוד
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	עיקרי שירות						עיקרי שירות					
													עיקרי				
	358	2,038	1,593	442.5	2,551.75	30	15			23.50							
	359	2,397	1,593	442.5	2,551.75	30	15		7.5	23.50	קרקע+ +4		6	3			
	360	2,723	1,593	442.5	2,551.75	30	15			23.50	גג		5				
סה"כ	361	2,556	1,593	442.5	2,551.75		60										
			1,770	2,065	10,207												

- הערות:
- \* לשדרה הראשית
  - 1. תוכן תכנית בנינו לבצוע למלא השטח בק.מ. 1: 500 על מנת לפרט את תכנית הבינוי הנספחת. תכנית זו תאושר ע"י 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 שרות מותרים).
  - 3. (במסגרת שטחי שרות מותרים).

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

התנאים למתן היתרי בניה עפ"י תכנית הצ/2-1/400.

**6.2 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק על ידי הועדה המקומית

**6.3 הוראות נציבות המים**

- א. אספת מים – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. ביוב – בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזית. תנאי לאכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.
- ג. ניקוז – פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי ישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח יוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז – השרון.
- ד. חשמל – הבניה תהיה כפופה להוראות ולמפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתך נמוך, 5 מ' למתח גבוה ו-9 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת-קרקעיים.
- ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולן תת-קרקעיות.

**6.4 חניה**

מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ע"פ השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש.

**6.5 כללי**

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על החוכרים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגשו לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא ינתנו היתרים לבניה אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר או ע"פ מגרשים שהם חלקות רשומות.
- ג. רישום חלוקה – לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע חלוקה).

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

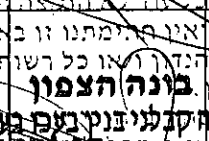
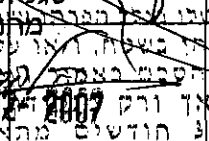
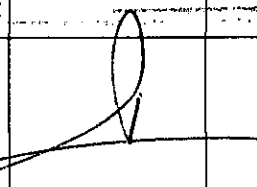
לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

בתוך 5 שנים ממתן תוקף.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30/1/07		בונה הצפון קבלני בנין בע"מ			מגיש התכנית
30/1/07		בונה הצפון קבלני בנין בע"מ			יזם בפועל
30/1/07		בונה הצפון קבלני בנין בע"מ			בעלי עניין בקרקע
1/2/07			06784714	ישראל ברלב	עורך התכנית

**8.2 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חתימת בעל התפקיד וחותמת מוסד התכנון	
	<p>ועדה מרחבית - שרונים  אישור תכנית מסי הצ/מק/ג-1001  הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית  בישיבה מסי 107 ביום 17/10/07</p> <p>י"ר העדה  12/2/07</p>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים