

4017246

נבדק וניתן להפקיד לאשר
36.07

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 3. 09. 2008
נתקבל
תיק מס':

החלטת הועדה המחוזית / משנה מי.
17. 9. 07
תאריך
מתכנה המחוז

ועדה מרחבית לתכנון ולבניה
שרונים
15-04-2008
נתקבל
מהלפת תכנון

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - שרונים

כפר - יונה

משרד הפנים
מחוז מרכז
25. 05. 2008
נתקבל
תיק מס':

תכנית מתאר מס' הצ' / 1-2 / 48 ג'

שינוי לתכנית מתאר הצ' / 150 ושינוי לתכנית מפורטת מס' הצ' / 1-2 / 48

ולתכנית מס' הצ' / במ' / 1-2 / 48 / א'

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 48/1-2/36
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 36.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

52001/AS-367

תאריך: 09/04/08

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית מפורטת / מונאר מס' 48/1-2/36
למען תוקף.
אדרי' עוזר דואק
מהנדס הועדה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

כ פ ר י ו נ ה

תכנית מתאר מפורטת מס' הצ / 1-2 / 48 ג'

שינוי לתכנית מתאר הצ / 150, שינוי לתכנית מתאר הצ / 1-2 / 48

ולתכנית מס' הצ / במ / 1-2 / 48 / א'

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת מס' הצ / 1-2 / 48 ג' שינוי לתכנית מתאר הצ / 150, לתכנית מתאר הצ / 1-2 / 48 ולתכנית הצ / במ / 1-2 / 48 / א'.
 2. מהות התכנית : הקמת מתחם מגורים הכולל 33 יח"ד עם מסחר לכפר יונה – צפון.
 3. תחום התכנית :

גוש	:	8147
חלקות	:	203, 202, 201, 196, 191, 72, 66, 65
 4. מקום התכנית : כפר יונה . בין רח' גולן לדרך 57 ובין רח' גילה לבין חלקה 25 בגוש 8147
 5. שטח התכנית : 9.811 דונם.
 6. יוזם התכנית : מועצה מקומית כפר יונה.
 7. בעלי הקרקע :
- | | | | | |
|------------|----------------------------|-----------------|--|-------------------|
| 03-6741120 | רח' שור 89, ר"ג | ת.ז. 332660 | צבי בר | 72, חלק- 202, 203 |
| 09-8988150 | כפר יונה א' רח' האורן 7 | ת.ז. 067282285 | דוד יוסף | 65 |
| 09-8988150 | כפר יונה א' רח' האורן 7 | ת.ז. 068718246 | דוד פילוציה | 65 |
| | | ת.ז. 053477071 | צאבאבא אהרון | 65 |
| | כפר יונה שד' פישר מוריס 9 | ת.ז. 055291306 | מיירא עירית סוזן | 65 |
| | כפר יונה שד' פישר מוריס 9 | ת.ז. 053629887 | מיירא אשר | 65 |
| 09-8988776 | כפר יונה | ת.ז. 042720268 | אטיאס רחמים | * 66 |
| 09-503760 | תושב קנדה | ת.ז. 388312 | קורנפלד חיים | 203, 202 |
| 09-503760 | רח' סוקולוב 81 הרצליה | ת.ז. CN-207786 | קורנפלד עליזה | 203, 202 |
| 03-6057729 | יוסף שטיינג ת.ד. 22059 ת"א | ת.ז. 012247441 | שטיינג שלומית פרידה | 203, 202 |
| | | ת.ז. 05771128 | כהן אהובה | 203, 202 |
| 03-6181520 | רח' אנטיגונוס 9 ת"א | ת.ז. 1303257307 | זלק קלמן | 203, 202 |
| 03-5754212 | רח' ביאליק 125 ר"ג | ח.פ. 510814452 | מ.ל.בניה ופיתוח בע"מ | 203, 202 |
| | | מ.ח. 520039850 | שמחה אוריאל ובניו-חברה להנדסה וקבלנות בע"מ | 203, 202 |
| | כפר יונה | | מ.מ. כפר יונה | 191 |
| | כפר יונה | | מ.מ. כפר יונה | 196 |
| | כפר יונה | | מ.מ. כפר יונה | 201 |
- הערת אזהרה - סעדון יוסף
צו עיקול – בית הדין הרבני אזור נתניה

8. המתכנן : אמאב תכנון - א.ניב, א.שורץ אדריכלים רח' בגין 7, טל' 03-7549954.
מס' רשיון 05795.
- 9 מסמכי התכנית :
 א. התכנית כוללת בכתב 10 דפי הוראות לתכנית. (להלן: "הוראות לתכנית").
 ב. תשריט בק.מ. 1: 500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 ג. נספח בינוי בק.מ. 1: 500.
 ד. נספח תנועה.
 ה. נספח אקוסטי מנחה.
 ו. טבלאות איזון.
 מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
10. תחולתם של מסמכי התכנית :
 א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. שינויים בלתי מהותיים או שינויים שיידרשו ע"י הועדה המקומית לא יהוו שינוי לתכנית כל עוד נשמרים גדלי המגרשים, זכויות ומגבלות בנייה.
 ב. ככל שיש סתירה בין התשריט והתקנון לנספח הבינוי, התשריט והתקנון הם הקובעים.
11. יחס לתכניות אחרות :
 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מתאר הצ / 1-2 / 48 ; הצ / 150 ב' ולתכנית הצ/במ2-1/48/א' במקרה של סתירה בין תכניות אלה לבין תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.
12. מטרות התכנית :
 א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים א', כולל מסחרי, דרכים ושטח ציבורי פתוח.
 ב. קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.
 ג. שינוי קווי הבנין לציר כביש 57.
 ד. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
 ה. קביעת הוראות לאיכות הסביבה לרבות מניעה והגנה מפני רעש תחבורה כולל מדרך מס' 57 כפי סימונה בתכנית הצ / 1-2 / 48 ג'.
13. תכליות ושימושים :
 13.1 אזור מגורים א' : (מסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום עם קווים אלכסוניים חומים).
 א. תכליות מותרות :
 מגורים בבניינים בני 2 קומות.
 ב. זכויות בנייה :
 שטחי בניה כמצוין בטבלת מגרשים זכויות ומגבלות בנייה שלהלן.
 ג. קוי בניין :
 קוי הבניין יהיו עפ"י טבלת זכויות הבניה או כמסומן בתשריט.
 ד. גובה הבניינים :
 כמצוין בטבלת זכויות בניה.

- ה. מרתפים :
1. תותר בניית מרתפים עפ"י הצ/2-100/א' בגבולות קוי המגרש למחסנים, חדרי מכונות וחדרי עזר לשימוש הדיירים ולא כיחידה עצמאית.
 2. גובה קומת המרתף לא יעלה עד 2.4 מ', באם הגובה עולה על הני"ל - ייכלל השטח במנין אחוזי הבנייה.
 3. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
 4. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.
 5. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

13.2 אזור מסחרי :

(מסומן בתשריט בצבע אפור תחום בקו אפור כהה)

- א. תכליות מותרות :
- מסחר בבנין בן 2 קומות.
- התכליות ביעוד למסחר יקבעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו ובלבד שלא יהו בתכליות אלו מטרד למגורים.
- ב. זכויות בניה :
- שטחי בניה כמצוין בטבלת מגרשים, זכויות ומגבלות בניה שלהלן.
- ג. קווי בנין :
- עפ"י המסומן בתשריט ו/או בטבלת מגרשים, זכויות ומגבלות בניה שלהלן.
- ד. גובה הבנין :
- כמצוין בטבלת זכויות ומגבלות בניה שלהלן.

13.3 דרך קיימת :

(מסומן בתשריט בצבע חום בהיר)
תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

13.4 דרך מוצעת :

(מסומן בתשריט בצבע אדום)
תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

13.5 בנינים להריסה : (מסומן בתשריט בקו חום בהיר)

לא יוצאו היתרי בניה על המגרש בו מסומנים מבנים וגדרות להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הני"ל על ידי מבקש היתר הבניה ועל חשבונו.

13.6 זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל :

(מסומן בתשריט במשבצות אדומות על רקע יעוד הקרקע), משמש כדרך גישה למגרשים. התוואי והרוחב כמסומן בתשריט.

ק"י בנין	גובה במ'	מספר קומות	מס' יח"ד	מבצע				מבצעים						
				זכויות בנייה במ"ר		שטח במ"ר	מגוון מס'	ייעוד	זכויות בנייה במ"ר	ייעוד	שטח במ"ר	חלקה מס'		
				תת קרקעי	שרות								על קרקעי	עיקרי
עפ"י התשריט ונספח הבנין	9	2	1	---	35	117	145	1	אזור	---	1003	אזור	1419	65
	9	2	1	---	35	117	144	2	מגורים	---	416	תקלאי		
	9	2	1	---	35	117	250	3	א'	---	718	אזור	1000	66
	9	2	1	---	35	117	144	4		תקלאי				
	9	2	1	---	35	117	144	5						
	9	2	1	---	35	117	144	6						
	9	2	1	---	35	117	145	7						
	9	2	1	---	35	117	144	8						
	9	2	1	---	35	117	250	9						
	9	2	1	---	35	117	250	10						
	9	2	1	---	35	117	144	11						
	9	2	1	---	35	117	144	12						
	9	2	1	---	35	117	144	13						
	9	2	1	---	35	117	145	14						
	9	2	1	---	35	117	240	15						
	9	2	1	---	35	117	177	16						
	9	2	1	---	35	117	177	17						
	9	2	1	---	35	117	177	18						
	9	2	1	---	35	117	177	19						
	9	2	1	---	35	117	177	20						
9	2	1	---	35	117	177	21							
9	2	1	---	35	117	177	22							

ק"י בנין	גובה במ'	מספר קומות	מס' יה"ד	מצב מוצע				מצב קיים				
				זכויות בנייה במ"ר	שטח במ"ר	מג"ש מס'	ייעוד	זכויות בנייה במ"ר	ייעוד	שטח במ"ר	חלקה מס'	
עפ"י התשריט ונספח הבניין	9	2	1	עפ"י ת"א 2/100 א'	ותת קרקעי	על קרקעי	עיקרי	אזור				
					שדות	עיקרי	מגורים					
					-----	35	117	177	23			
					-----	35	117	177	24			
					-----	35	117	177	25			
					-----	35	117	177	26			
					-----	35	117	177	27			
					-----	35	117	177	28			
					-----	35	117	177	29			
					-----	35	117	177	30			
					-----	35	117	177	31			
					-----	35	117	177	32			
					-----	35	117	177	33			
					-----	35	117	177	34			
									מסחר			
				ד"ד	1991	35						
				ש.צ.פ.	1259	36						
				ד"ד	491	39						
			33		1170	3991	9811				9811	סד"כ

15. חניה :

החניות על פי תקן חניה תקנות תכנון ובנייה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 (להלן "תקן החניה הארצי") ולא פחות מ-2 מקומות לכל יח"ד בתחום המגרש.

16. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות :

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה, סילוק האשפה ופסולת מוצקה, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

17. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים :

- א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך : 3.0 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו : 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו : 20.0 מ' מציר הקו.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

18. תנאי להוצאת היתר בניה

- 18.1 א. "תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת הסדרי תנועה, סימון, תמרור ותאורה על ידי חברת מעצ ומשרד התחבורה, וכן תאום תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה, וכו') עם חברת מעצ (על פי נספח התנועה של תכנית זו)".
- ב. תוכנית התנועה המפורטת, תבחן אפשרות תמרונן רכב שרות כבד (אשפה, גז וכד') בדרך הפנימית וברחובות המוגדרים כ"זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל וכלי רכב", ובמידה ואינה מתאפשרת בהתאם להסדרי תנועה מקובלים, תאסר על כניסתם לדרך הפנימית ולרחובות אלו.
- ג. תכנית התנועה המפורטת תכלול בדיקת היצע מקומות חניה לציבור המבקרים על מנת לתת מענה לסוגיה זו במסגרת התכנית המוצעת, ולדרישות הסביבה.
- 18.2 לא יוצאו היתרי בניה כל עוד לא הורחבה דרך מס' 57 לדרך דו מסלולית דו נתיבית לכל אורך התכנית.
- 18.3 "תנאי לאיכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה, על חשבון יזם התכנית, ועל פי התכנית המאושרת על ידי חברת מעצ ומשרד התחבורה ועל פי התכנית הגיאומטרית המפורטת שתואמה עם חברת מעצ, כפי שנדרש בסעיף הקודם, בפיקוח חברת מעצ".
- 18.4 מיגון אקוסטי, ככל שידרש, יבוצע על-ידי יזם התכנית ובאחריותו בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 18.5 יש לפעול לשימור עצי האקליפטוסים הקיימים ככל הניתן בשטח התכנית.
- 18.6 תנאי למתן היתר בניה- ככל שיתחייב- העתקה של עצים ואו שתילת עצים חדשים בתמורה (בגובה של 3.0 מ' לפחות), עפ"י הוראת מהנדס הוועדה המקומית.

הוראות לעניין מיגון אקוסטי

19.

- 19.1 בחדרי השינה וחדרי המגורים המתוכננים בחזיתות הדרומיות, מזרחיות ומערביות, יש להתקין חלונות בעלי כושר בידוד אקוסטי המבטיח שמפלס הרעש הנובע מכביש 57 לא יעלה על $LEG = 40$ DBA בשעת השיא עם חלונות סגורים.
- 19.2 בחדרי השינה וחדרי המגורים המתוכננים בחזיתות הדרומיות, מזרחיות ומערביות יש להתקין מערכת מיזוג אוויר.
- 19.3 על מנת לצמצם, ככל האפשר, את המיגון האקוסטי הנדרש ולתת לדיירים במבנים המתוכננים את האפשרות לפתוח חלונות בלי להיחשף למפלסי רעש גבוהים, יש לשאוף למקס את חדרי השינה וחדרי המגורים בחזיתות הצפוניות של המבנים ואת החדרים שאינם רגישים לרעש (כגון חדרי אמבטיה, מעברים, חדרי כביסה) בחזיתות הדרומיות.
- 19.4 יש להקים קיר אקוסטי או סוללת עפר בגבול המגרש סמוך לכביש 57 בגובה 1.5 – 2 מ' מעל פני הכביש כדי לתת מיגון אקוסטי לחלק החיצוני של המבנים.
- 19.5 אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו במסגרת זו יהיו עפ"י הנספח הסביבתי לאחר אישורו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויבטיחו הגנה מרעש תחבורה לרבות רעש שמקורו מדרך מס' 57 הכלולה בתכנית הצ/ 1-2 / 48 ג'. תכנון אמצעים אלה ייעשה עפ"י המלצות הוועדה הבינמשרדית לתקני רעש פברואר 99.
- 19.6 אישור המשרד לאיכות הסביבה לתכנון המפורט האקוסטי של המבנים יהיה תנאי למתן היתר בניה.
- 19.7 לא ינתן אישור לאיכלוס מבני המגורים (תעודת גמר לפי תקנה 121 ג' לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970) אלא לאחר שנקטו כל האמצעים המתאימים להגנה אקוסטית מפני רעש תחבורה כמפורט בסעיפים שלעיל.
- 19.8 שנה לאחר איכלוס המבנים תתבצע ע"י יזם התוכנית בדיקת רעש בשעות שיא במבנים מייצגים בהשתתפות נציג המשרד לאיכ"ס. במידה ומפלסי הרעש אינם עומדים בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו בסעיף ג' 1 ו- 2 לעיל תתבצע ע"י יזם התכנית התאמה לקריטריונים אלה.
- 19.9 אחריות: כל אמצעי המיגון המפורטים בנספח הסביבתי כנוזכר לעיל יתוכננו ויבוצעו באחריות ובמימון יזם התוכנית והחברה שתיבחר לפיתוח ולבניה כולם יחד וכל אחד לחוד.

20. חשמל: רשת החשמל מתח נמוך תהיה כולה תת-קרקעית.

21. תקשורת:

המבנים יחוברו לרשת הטלפונים המקומית ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי.

22. ביוב:

כל המגרשים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולמתקן טיפול בשפכים.

23. הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

24. הטל השבתה: היטל השבתה יגבה כחוק.

25. הוראות לחלוקה חדשה :

- א. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה.
- ב. שטח המגרש לאחר ביצוע כמפורט הטבלת החלוקה החדשה ניתן לשינויים קלים, כתוצאה מהמדידות באתר עפ"י החוק ודבר זה לא יחשב כשינוי התכנית הזאת.
- ג. האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, להלן החוק.
- ד. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המצוינים בטבלה המצורפת בגוף התקנון ו / או בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהם.

26. רישום בספר מקרקעין :

- * הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

27. הריסת מבנים :

תנאי להוצאת היתר בניה היא הריסת המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב.

28. ביצוע פיתוח בתכנית :

ביצוע פיתוח התכנית יעשה ע"י בעלי הקרקע בתאום ובאישור המועצה המקומית.

29. כללי :

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה- תשכ"ה 1965, לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיו"ב.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ג. רישום חלוקה- לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
- ד. היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965.

30. זמן ביצוע התכנית :

זמן ביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



יוזם התכנית :

אמאב תכנון אמנון ניב - אמנון שורץ אדריכלים
רח' מנחם בגין א רמת-גן, 52521
טל. 03-7549954, פקס. 03-7549950

המתכנן :

אמאב תכנון - א. ניב, א. שורץ אדריכלים