

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	
הוראות התוכנית	12.11.2012
תוכנית מס' הצ/2-1/221	נתקבל
שם תוכנית: קביעת שימושים	תיק מס'

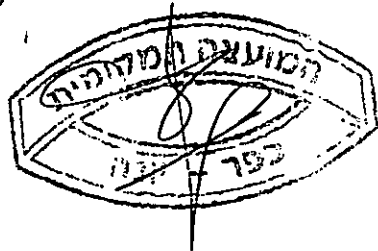
מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: שרונים  
סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים</p> <p>תכנית מפורטת / מתאר מס' <u>221/2/1/2012</u> למתן תוקף.</p> <p style="text-align: right;"><i>Kok</i> מהנדס הועדה</p> <p>יו"ר הועדה</p> </div>	
--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>24.11.12 - 8.1.12</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר         </p> <p style="text-align: right;">13-12-2012 תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--



## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מוסיפה לחלק ממגרש ביעוד בנייני ציבור שימושים נוספים לצרכי ציבור - לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים, מתקנים לאספקת מים, מחסן חרום של הרשות המקומית, בנוסף לשימושים לספורט ומתנ"ס.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קביעת שימושים
		מספר התוכנית	הצ/2-1/221
	1.2 שטח התוכנית		40,386 מ"ר
	1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	4
		תאריך עדכון המהדורה	23/10/12
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	• כן • ועדה מחוזית ל.ר.
		היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. • לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים

קואורדינטה X 193800  
קואורדינטה Y 690600

1.5.2 תיאור מקום כפר יונה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר יונה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה השרון  
יישוב כפר יונה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8124	• מוסדר	• חלק מהגוש		65, 18, 16, 12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

מרחב תכנון "לב השרון".

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
9/7/2000	4900	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות התכנית הצ/2-1/400 ממשיכות לחול.	• שינוי	הצ/2-1/400
27/8/81	2740	תכנית המתאר לישוב המשתנה ע"י הצ/2-1/400	• שינוי	הצ/150

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' עוחד דואק	23/10/12	—	14	—	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' עוחד דואק	9/9/12	1	—	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה (* )	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					כפר יונה		מ.מ.כפר יונה				

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				בגין 123, ת"א		מדינת ישראל				• בעלים

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	* אדריכל	* מודד
	09-8636029		09-8636000	הצורך 4, א.ת.קרית ספיר		ו.מקומית שרונים	007734551	עחד דואק			
	09-8623674		09-8828151	תל חי 6, נתניה			56499239	ירון לזר			

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שימושים לשטח רציף בהיקף של 15 ד' מתוך המגרש המיועד לבנייני ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת שימושים עבור צרכי דת, חינוך, תרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים, מתקנים לאספקת מים, מחסן חרום של הרשות המקומית, לשימושים המותרים במגרש לספורט ומתנ"ס. תוספת השימושים תתאפשר בשטח שהיקפו 15 ד' רציפים בלבד, מתוך המגרש הנדון.
2. קביעת הוראות ותנאים לבניה ופיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	40.386
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
—	16154	—	—	16154	מ"ר	מבני ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.





## 4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
.1	בניית מבני ציבור: מגרשי ומבני ספורט ומתנ"ס, ובתחום 15 דונם שטח רציף מהשטח גם מבני ציבור לשימושי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים, מתקנים לאספקת מים, מחסן חרום של הרשות המקומית.
4.1.2	הוראות
.1	כמצויין בסעיף 4.1.1 לעיל ועפ"י סעיפים 5 ו-6 להלן.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

## 5.1 מצב מאושר לפי הצ/2-1/200

יעד	שטחי בניה באחוזים				מס' קומות	תכנית	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה באחוזים		יעד
	מס' כ"ס	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות				מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	
מבני ציבור	45%	-----	-----	-----	2	30%	45%	5%	40%	

(1) 5 מ' לכל צד למבנה חד קומתי.

## 5.2 מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה / אחוזים				מס' יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	מספר קומות	*קווי בנין (מטר)(1)	יעד
			מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל לכניסה הקובעת					
מבנים ומוסדות ציבור	2273	ל.ר.	-----	-----	5%	45%	-----	2	15	15	

(1) 5 מ' לכל צד למבנה חד קומתי.

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים לבניית מבני ציבור**

על פי טבלת זכויות והוראות בניה שבהוראות התכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן

**6.2. עיצוב אדריכלי**

- א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מפני הגג.
- ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- ג. מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- ד. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ה. חומרי הבנין ועיצוב הגדרות יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- ו. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ז. חניה - המיקום יהיה עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

**6.3. תנאים להגשת בקשה להיתר**

- א. טרם מתן היתר הבניה תוכן תכנית בינוי ופיתוח שתכלול התייחסות להעמדת המבנים, התשתיות והתחברותן למערכת העירונית, דרכים, מדרכות ושבילים להולכי רגל ולאופניים, כניסות למגרש, מקומות חניה, מים, חשמל, תקשורת, ביוב, ניקוז וכד' לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. פסולת הבנין ועודפי עפר יטופלו ויפוננו לאתר מאושר. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית כללית של המגרש כולל פיתרון לעודפי עפר.
- ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ד. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.

**6.4. היטל השבחה**

יוטל וייגבה על די הועדה המקומית.

**6.5. הוראות כלליות**

- א. אספקת 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 קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזית. יינתנו היתרי בניה לאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזית. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.
- ג. ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית בקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי תהום.
- ד. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרש ותובטח הגישה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.
- ה. שימור משאבי מים - עפ"י הוראות סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב34, בפיתוח המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, אפשר ששטחים אלה יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול או תעלות חלחול אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ו. חשמל - בהתאם לכל דין.
- ז. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולן תת-קרקעיות.
- ח. מתן היתר בניה יהיה עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב ובאישור פקיד היערות.

**6.6. חניה**

מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש או בחניה ציבורית מתאימה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע – ל.ר.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית – תוך 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם:	חתימה:	תאריך:	יחם ומגיש התוכנית
שם רשות מקומית: מ.מ.כפר יונה		מספר תאגיד:	

שם: עודד דואק	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם: מדינת ישראל - רשות הפיתוח	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	