

תוכנית הצ / 1-2 / 215 תכנית להקמת שכונת מגורים חדשה - כפר יונה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

21.10.2013

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הצ / 1-2 / 215

תקבל
תיק מס'

תוכנית להקמת שכונת מגורים חדשה - כפר יונה

נבדק וניתן להפקיד לאשר

מחוז: מרכז

2.12.12 החלטת קוועדה המחוזית משנת 2012

מרחב תכנון מקומי: שרונים

12/11/13 אדריכלית דניאלה פוסק

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

מתכננת ד"ר דניאלה פוסק

תאריך

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום 2/12/12 (כ"ב/2/215) לאשר את התוכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>17.11.2013 תאריך</p> <p>17.11.2013 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965</p> <p>התוכנית אישרה ע"י שר הפנים ביום 17.11.2013</p> <p>מנהל המחוז</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית באה להרחיב את גבולותיה של שכונת מגורים קיימת, ע"י תוספת של 144 יח"ד,
בבנייה של בניינים בעלי אופי כפרי, דירות גן ודירות גג.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תוכנית מס' הצ' / 1-2 / 215

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית להקמת שכונת מגורים חדשה - כפר יונה

שם התוכנית:

1.1 שם התוכנית
 ומספר התוכנית

יפורסם
 ברשומות

הצ' / 1-2 / 215

מספר התוכנית:

20.01 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב:

1.3 מהדורות

מהדורה 7 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מס' מהדורה בשלב:

17.09.13

תאריך עדכון
 המהדורה:

תוכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

סוג התוכנית:

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
 ברשומות

כן
 ועדה מחוזית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת
 מוסד התכנון המוסמך
 להפקיד את התכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
 התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
 לעניין תכנון תלת מימד

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שרונים

193/000

קואורדינטה דרום צפון - X

692/500

קואורדינטה מערב מזרח - Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם צפון מערבי בכפר יונה "מתחם בלו מרב"ל"

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית - מועצה מקומית כפר יונה

התייחסות לתחום הרשות: חלק מתחום הרשות

השרון
כפר יונהנפה
ישובלא רלוונטי
לא רלוונטי
לא רלוונטישכונה
רחוב
מספר בית**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית****1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8147	מוסדר	חלק מהגוש	41, 31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.8.81	2740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	150 / הצ ✓
4.10.68	1477	ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	126 / הצ ✓
29.8.99	4799	הוראות תכנית הצ/1-2 / 100 א יחולו על תכנית זו.	כפיפות	הצ / 1-2 / 100 א ✓
31.12.92	4072	הוראות תכנית הצ / 1-2 / 150 / 3 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	הצ / 1-2 / 150 / 3 ✓
16.7.89	3680	הוראות תכנית הצ / 1-2 / 200 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	הצ / 1-2 / 200 ✓
24.03.2010	6073	הוראות תכנית מח / 137 / א יחולו על תכנית זו.	כפיפות	מח / 137 / א ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	17.09.2013	--	19	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית ✓
		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	17.09.2013	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית ✓
		ד.א.ל. הנדסה בע"מ	16.09.2013	1	לא רלוונטי	1:500	מנחה	נספח תנועה ✓
		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	28.08.2013	1	לא רלוונטי	1:500	מנחה	נספח בניון ✓
		בלו מרבבל בע"מ	17.09.2013	לא רלוונטי	2	לא רלוונטי	מחייב	טבלת הקצאות ✓
		ע. לבני – הנדסה אקוסטית בע"מ	17.09.2013	--	8	לא רלוונטי	מנחה	נספח אקוסטי ✓
		ע. לבני – הנדסה אקוסטית בע"מ	17.09.2013	1	לא רלוונטי	1:500	מנחה	תשריט 1 רעש מדרכים ✓
		י. לכל מהנדסים יועצים בע"מ	19.09.2013	1	לא רלוונטי	1:500	מנחה	קווי מים וביוב - תנוחה ✓
		ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	17.09.2013	1	לא רלוונטי	1:5000	מנחה	נספח ניקון ✓
		י. לכל מהנדסים יועצים בע"מ	ספטמבר 2013	--	4	לא רלוונטי	מנחה	נספח מים וביוב - פרשה טכנית ✓

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גיש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	bm@bluemarble.co.il	03-5757019		03-5757018	בית גיבור ספורט, דרך מנחם בגין 7, רמת גן	512540931	רשות מקומית בע"מ					לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
bm@bluemarble.co.il	03-5757019		03-5757018	בית גיבור ספורט, דרך מנחם בגין 7, רמת גן	512540931	רשות מקומית בע"מ					לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
bm@bluemarble.co.il	03-5757019		03-5757018	בית גיבור ספורט, דרך מנחם בגין 7, רמת גן	512540931	רשות מקומית בע"מ				לא רלוונטי
bm@bluemarble.co.il	03-5757019		03-5757018	בית גיבור ספורט, דרך מנחם בגין 7, רמת גן	510234610	רשות מקומית בע"מ				לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
blk@blk.co.il	03-6123050		03-6123040	תובל 11 רמת-גן	511399222	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.	25967	007765142	מוטי כסיף	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
office@aditld.co.il	03-9623818	054-4886911	03-9623817	רח' לורירב 17 א.ת. ראשלי"צ	511499535	עדי מדידות הנדסה בע"מ	531	51810731	יעקב עזרא	מודד מוסמד	מודד
yoram@lebel.co.il	03-6916647	050-5336936	03-6952418	נחלת יצחק 32 תל אביב	513359174	י. לכל מהנדסים יעוצים בע"מ	12100	007335276	יורם לכל	אינז'י	יעוץ וביוב יעוץ מים
Yehuda@del.co.il	03-6366440	050-5512797	03-6366444	ינאל אלון 55 הל אביב		ד.א.ל. הנדסה בע"מ	23940	051009264	יהודה אריה	אינז'י	יעוץ הנועה והנייה
zvi@bluemarble.co.il	03-5757019	052-8057057	03-5757018	דיונוף 94 תי"ת.ד. 11074	512540931	בלו מרבל בע"מ	23058	50083849	צבי סטריקובסקי	אינז'י	עורך טבלת התקצאות
etti@livni.co.il	03-6346773	050-3306125	03-6346771	הפלדה 3 אור יהודה	513349738	ע. לבני – הנדסה אקוסטית בע"מ	113331	029259272	שרון בן עמי	אינז'י	יעוץ אקוסטי

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

- 2.1.1 הקמת שכונת מגורים בת 144 יחידות דיור.
2.1.2 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי וקביעת ייעודי קרקע חדשים:
א. איזור מגורים ב'.
ב. שטחים ציבוריים פתוחים.
ג. שטחים לדרכים ושבילים.
2.2.2 קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש.
2.2.3 קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד.
2.2.4 קביעת הוראות בדבר עיצוב בינוי.
2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות.
2.2.7 קביעת שטח עיקרי של 16,200 מ"ר ושטח שירות של 7,344 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	20.01 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		16,200	16,200 +	----	מ"ר	מגורים
		144	144 +	----	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 15), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		300-308	מגורים ב'
		501	שטח ציבורי פתוח
		601	שביל
		600	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
61.4%	12,287	100%	20,010
29.2%	5,844		
8.5%	1,701		
0.9%	178		
100%	20,010	100%	20,010
			סה"כ

←

מצב מאושר		מצב מוצע	
יעוד	מ"ר	יעוד	מ"ר
אזור חקלאי	20,010	מגורים ב'	12,287
		שטח ציבורי פתוח	5,844
		דרך מוצעת	1,701
		שביל	178
		סה"כ	20,010

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	שטחי שירות למגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>טיפוס בניה: בניין הכולל 4 יח"ד בכל קומה, בן 3 קומות מעל קומת קרקע, 4 דירות גן בקומת קרקע, 4 דירות בקומה א', 4 יח"ד בקומה ב' וכן 4 יח"ד בקומה ג', שאליהן צמודים חדרי גג ומרפסות גג.</p>
ב.	<p>באזור זה יותרו התכליות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) <u>מגורים</u>. (2) <u>קומת מרתף</u>: קומת מרתף למיתקנים הנדסיים, חנייה מקורה, מ.מ.ד., חדר כושר ומשחקים. (3) <u>קומת קרקע</u>: דירות גן, לובי כניסה, מחסנים דירתיים, חניה ופיתוח סביבתי. (4) <u>קומות א', ב', ג'</u>: דירות מגורים. (5) <u>קומת גג</u>: חדר על הגג- חדר זה יהיה מחובר לדירה שמתחתיה והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. מרפסות גג ופרגולות. (6) <u>בכל המפלסים</u>: מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.
ג.	<p>קווי בניין ומרווחים:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) קווי הבניין מסומנים בתשריט ורשומים בהוראות התוכנית, בטבלת הזכויות. (2) במגרשים פינתיים יהיו רק קווי בניין קדמי וצדי. (3) באזורי מפגש כבישים, אזורי הרדיוס, יותר קו בניין קדמי בשעור של 10% פחות מזה הקבוע בתשריט ובי"הוראות התוכנית". (4) תקן החנייה יהיה 2 חניות לכל יחידת דיור. (5) יותר קווי בניין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מ' לגבול המגרש בכל מגרשי הבנייה וכל זאת מותנה בפתרון להחדרת מי נגר עילי. (6) הגדרת קומות: <p>א) "קומת מרתף": קומה הנמצאת מתחת למפלס 0.00, ומפלס תקרתה העליון לא יעלה על 1.2 מ' ממרכז מפלס המדרכה שממולה. גובהה יקבע בתוכנית פיתוח.</p> <p>ב) "קומת קרקע": קומה הנמצאת במפלס 0.00 ומפלס רצפתה לא יעלה על 1.2 מ' ממרכז מפלס המדרכה שמולה. גובהה יקבע בתוכנית הפיתוח.</p> <p>ג) "עליית גג": קומה הנמצאת מעל "הקומות", והכוללת חדר / עליית גג בהתאם לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות, ובתנאי ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה.</p>
ד.	<p>הוראות אדריכליות:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) גגות <p>א) מתקנים על הגג – המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.</p> <p>ב) אנטנות – לא תותר התקנת אנטנות על גגות הבניינים אלא באישור מהנדס הרשות.</p> <p>ג) קומה טכנית – תותר בניית קומה טכנית להסתרת המתקנים.</p> <p>ד) תותר בניית מגוון גגות, ויותר שימוש במגוון חומרים.</p> <p>ה) דוודי שמש – לא תותר הצבתם על הגגות.</p> <p>ו) קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין או יוצמדו למישור הגג המשופע.</p>

<p>(2) חזיתות</p> <p>(א) ציפוי הבניינים: הבניינים יצופו בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש או טיח צבעוני בתאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>(ב) צנרת גלויה: 1. כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד. 2. תיאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים למעט צנרת שתהווה חלק מאדריכלות הבניין.</p> <p>(ג) מזגנים ומיזוג אוויר: 1. לא תותר התקנת מזגני חלון בחזיתות הבניינים. 2. לא תותר התקנת מנועי תפעול מערכת מיזוג אוויר על גבי חזיתות הבניינים. 3. ניקוז מערכת מיזוג אוויר – ראה סעיף צנרת גלויה. 4. פתרון מיזוג אוויר יהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.</p> <p>(ד) פרגולות: 1. יותר קירוי מרפסות גג ומרפסות גן בפרגולות מעץ או מתכת בתנאי שיהיה חלק מהפתרון האדריכלי של הבניין, ובקביעת פרט אחיד לכל הבניין. 2. המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ. 3. לא תותר הוספת סוככים ("מרקיזות") בחזיתות הבניינים.</p>	
<p>ה. מיגון: היתר בניה יכלול הוראות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי בחזיתות הצפוניות של המבנים המתוכננים במגרשים 300-308. המיגון יספק הפחתת רעש בשיעור של 28 dBA לפחות, כך שמפלסי הרעש המתקבלים בתוך דירות בתחום התכנית, לא יעלו על 40 dBA בשעת השיא, כאשר החלונות סגורים. לעת היתר בניה יש להגיש נספח ביצוע אקוסטי המציג עמידה בדרישה לעיל. תנאי לטופס 4 – ביצוע המיגון כמפורט לעיל.</p>	

<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>4.2.1 שימושים</p>	
<p>א. ישמש לנטיעות, גינון, מגרשי משחקים, ספסלים ופינות ישיבה מוצללות, רהוט רחוב, חניה, שבילים להולכי רגל ושבילים לאופניים וכן מעבר לרכבי חירום וגינון, דרכים וכד'.</p>	
<p>ב. תותר הקמת מיתקני משחקים, מיתקנים הנדסיים (כדוגמת תחנת טרפו) וכן תשתיות תת-קרקעיות, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. המתקנים ההנדסיים ייבנו כחת קרקעיים ככל הניתן, ובכל מקרה שטחם מעל פני הקרקע לא יעלה על 2% משטח השצ"פ.</p>	
<p>ג. לא תותר הקמת מתקן תיבות דואר ציבורי.</p>	
<p>4.2.2 הוראות</p>	
<p>א. פיתוח בתחום השצ"פ – התכנון המפורט לשצ"פ שבצפון התכנית וכן פיתוח השצ"פ והדרכים המוצעות בקטע החודר לתחום הקו הכחול בסמוך לשצ"פ הצפוני יתואמו עם חברת נתיבי ישראל.</p>	
<p>ב. מבני הטרנספורמציה ימוקמו בשולי השצ"פ המרוחקים ממגרשי המגורים ויוצנעו בנופו.</p>	
<p>ג. תנאי למתן היתר בניה - תחום השצ"פ הנכלל בתחום הרצועה לתכנון של תת"ל 43 יכלול פיתוח גנני מינימלי וזאת עד לסיום תכנון דרך 57 החדשה או קבלת אישור משרד התחבורה לכך ששטח זה אינו נדרש לצרכי דרך 57 החדשה.</p>	
<p>ד. לא יינתן היתר לתחנת טרפו מכח תכנית זו אלא לאחר שפורסמה הודעה על כך וניתנה הזדמנות למי שעלול להיפגע, להשמיע את טענותיו. דרכי הפרסום, שמיעת הטענות וההחלטה בבקשה כאמור, יעשו בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 149 לחוק.</p>	
<p>ה. אין לבנות, לנטוע עצים מעמיקי שורש או לבצע חפירה בשטח המיועד לקו מים עתידי, אלא לצורך הטמנת קו מים. יש לקבל את אישור מקורות לכל פעולה קרקעית בשטח זה, כתנאי למתן היתר בניה.</p>	

4.3	שביל
4.3.1	שימושים
.א	ישמש למעבר להולכי רגל ולמסלולי אופניים, נטיעות, גינון, ספסלים, פינות ישיבה מוצללות וכד'.
4.3.2	הוראות
.א	לא תותר הקמת מתקן תיבות דואר ציבורי בתחומי השביל.

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
.א	דרכים ציבוריות מתוכננות, מדרכות, לרבות מתקני דרך, רהוט רחוב, גינון ותשתיות תומכות דרכים, הכל בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
4.4.2	הוראות
.א	טרם מתן היתרי בנייה ישונה החתך הטיפוסי של הרחוב ברוחב 15 מ' כך שהמיסעה תהיה ברוחב 5.5 מ' והמדרכה הצפונית תהיה ברוחב 3.0 מ'. פיתוח הדרכים יהיה בכפוף לסעיף 4.2.2 א' דלעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	סחחי בניה מ"ר						מספר יחיד (2)	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית משטח (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)					
			מגל ממלס לכניסה הקובעות		מתחת לכניסה הקובעות		סה"כ סחחי בניה	מרחק שירות						מרחק עיברי (1)	מרחק שירות	מרחק עיברי	מרחק שירות	מרחק עיברי	מרחק שירות
			שירות	עיברי	שירות	עיברי													
מגורים ב'	300	1367	1800	816	1050	2616	16	11.7	45%	15	3 + ג	1	5	3.0	5.0	3.0	1 משצי"פ		
	301	1353	1800	816	1050	2616	16	11.8	45%	15	3 + ג	1	5	3.0	3.0	3.0	1 משצי"פ		
	302	1365	1800	816	1050	2616	16	11.7	45%	15	3 + ג	1	5	3.0	3.0	3.0	1 משצי"פ		
	303	1377	1800	816	1050	2616	16	11.6	45%	15	3 + ג	1	5	3.0	3.0	3.0	1 משצי"פ		
	304	1390	1800	816	1050	2616	16	11.5	45%	15	3 + ג	1	5	3.0	3.0	3.0	1 משצי"פ		
	305	1343	1800	816	1050	2616	16	11.9	45%	15	3 + ג	1	5	3.0	3.0	3.0	1 משצי"פ		
	306	1353	1800	816	1050	2616	16	11.8	45%	15	3 + ג	1	5	3.0	3.0	3.0	1 משצי"פ		
	307	1365	1800	816	1050	2616	16	11.7	45%	15	3 + ג	1	5	3.0	3.0	3.0	1 משצי"פ		
	308	1375	1800	816	1050	2616	16	11.6	45%	15	3 + ג	1	5	3.0	3.0	5.0	1 משצי"פ		

הערות:
 (1) ניתן לגייד שטחים עיקריים מהמפלס שמעל הכניסה הקובעות אל מתחת לכניסה הקובעות עבור חדר כושר ומשחקים בקומת המרתף.
 (2) 20% מסך יחידות הדיור יהיו יחיד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר ליחיד.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- א. הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה הינו סיום ביצוע תחנת שאיבת שפכים מקומית וחיבור השכונה לתחנה זו, ממנה יסולקו השפכים למטי"ש תנובות או למטי"ש נתניה, בהתאם להחלטת הרשות המוסמכת ובתיאום עם משרד הבריאות.
- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תיפגע בצנרת ובמיתקנים.
- ג. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי כמפורט בסעיף 6.4 להלן, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.
- ד. אישור רשות הניקוז שרון לפיתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר בניה ובכפוף לתמ"א 4 / 34 ב / 4.
- ה. התאמת התכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מעברים, חניות, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח גמר זמני, יחסים בין המבנים, יחסים בין המבנים לרחוב ופרטים אופייניים לאישור הוועדה המקומית.
- הבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית לעיצוב אדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ו. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ז. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להוצאת ההיתר, לאישור מהנדס הרשות.
- ח. היתר בניה יכלול הוראות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי, כמפורט בסעיף 4.1.2 ה' בהוראות התכנית. לעת היתר בניה יש להגיש נספח ביצוע אקוסטי המציג עמידה בדרישה כמפורט בסעיף 4.1.2 ה'.
- ט. כל מיגון אקוסטי כלפי דרך מס' 57 בתוואי המתוכנן בתמ"א / 3 במידה ויידרש, יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה בתחום התכנית.
- י. חפירה ומילוי – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות עפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.
- יא. לא ינתנו היתרי בניה בטרם תאושר התוכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית ולא ינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- יב. היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לתוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- יג. ביצוע שדרוג תחנת שאיבת השפכים במתחם אלונים ע"י כל הרשויות המוסמכות, בהתאם לתכנון המאושר.
- יד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה ביצוע מודל זיהום אוויר המתייחס להשפעת כביש 57 בקטע שמצפון למתחם, כמפורט בסעיף 6.10 ב'.
- טו. טרם מתן היתרי בנייה ישונה החתך הטיפוסי של הרחוב ברוחב 15 מ' כך שהמיסעה תהיה ברוחב 5.5 מ' והמדרכה הצפונית תהיה ברוחב 3.0 מ'. פיתוח הדרכים יהיה בכפוף לסעיף 4.2.2 א' דלעיל.
- טז. תנאי למתן היתר בנייה - תחום השצ"פ הנכלל בתחום הרצועה לתכנון של תת"ל 43 יכלול פיתוח גנני מינימלי וזאת עד לסיום תכנון דרך 57 החדשה או קבלת אישור משרד התחבורה לכך ששטח זה אינו נדרש לצרכי דרך 57 החדשה.
- יז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת יחידות הדיור וכן הקמת מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הדרושים.
- יח. היתר לתחנת טרפו לא ינתן אלא לאחר פרסום הודעה בהתאם למפורט בסעיף 4.2.2 ד'.
- יט. אין לבנות, לנטוע עצים מעמיקי שורש או לבצע חפירה בשטח המיועד לקו מים עתידי, אלא לצורך הטמנת קו מים. יש לקבל את אישור מקורות לכל פעולה קרקעית בשטח זה, כתנאי למתן היתר בניה.
- כ. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח כל מגרש. במידה ויוותר שטח שקטן מ- 15%, יש לקבל את אישור רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.

6.2 חלוקה ורישום

- א. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. טבלת הקצאות חתומה על ידי כל הבעלים, על פיה תבוצע החלוקה, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא ינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ג. רישום חלוקה – לא יונפקו טפסי 4 אלא לאתר פתיחת תיק אצל המודד המחוזי
- ד. לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית לצורכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

6.3 היטל השבחה

יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

6.4 נגר עילי

בתחום התכנית תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח כל מגרש בכל עומק הקרקע על מנת לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

תובטח החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים תוך שימוש באמצעים להשהיית הנגר, כגון: חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

במידה ויזם התכנית מעונין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים במגרש, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים ע"פ דין כתנאי למתן היתר בניה המדרכות יהיו עם גינן נמוך קולט נגר והחניות החיצוניות יהיו חניות מחלחות.

יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי המים שיווצרו בעת סופות גדולות.

6.5 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.6 סטיה ניכרת

כל תוספת קומות / תוספת גובה מעל 50 ס"מ בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.7 בינוי ועיצוב אדריכלי

עם הגשת הבקשה להיתר בניה, תוגש תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מעברים, חניות, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח גמר זמני, יחסים בין המבנים, יחסים בין המבנים לרחוב ופרטים אופייניים לאישור הועדה המקומית.

6.8 פיתוח סביבתי

התכנון המפורט, האמור בסעיף 6.1 ז' לעיל, יכלול בין היתר פירוט גינן ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בניין וכד', הכל בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.

6.9 שירותי כבאות

בסמכות הועדה המקומית לדרוש התאמת הבקשה להיתר לדרישות כיבוי אש / או אישור הרשות לכבאות.

6.10 הנחיות סביבתיות

- א. אקוסטיקה - בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר ואי חריגה מהתקנות, הכל כנדרש ע"פ "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990" ו"התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א, 2012".
- עבודות ההקמה והבנייה יבוצעו בין השעות 07:00 עד 19:00 בלבד.
- ב. זיהום אוויר - תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה ביצוע מודל זיהום אוויר המתייחס להשפעת כביש 57 בקטע שמצפון למתחם. במידה ועד קבלת היתר בנייה לא יושלם תכנון קטע כביש מס' 57 העובר מצפון למתחם, יבוצע מודל זיהום אוויר המתבסס על נתוני קטע כביש מס' 57 שתוכנן ואושר בתכנית מח/137 א'.
- ג. פסולת ביתית – תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לטיפול ופינוי הפסולת הביתית, כולל הפרדת סוגי פסולת והעברתה למתקני טיפול ו/או מיחזור מאושרים.

6.11 חניה

- א. חניות יהיו בקומת המרתף ע"פ תקן מקומות חניה 2:1.
- ב. חניות בתחום המגרש, במרתף בלבד.

6.12 כללי

כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, לרבות ההוצאות לביצועה של התכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצועה של התוכנית הינו בתוך חמש שנים.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	ח'מ'ל'ו מ'ר'ב'ל ב'ע'י'מ' 512540931	תאריך: 10.10.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	בלו מ'ר'ב'ל ב'ע'י'מ'	מספר תאגיד: 512540931
עורך התוכנית	שם:	ח'ת'י'מ'ת'ו ל'ו'י'צ'ק'י כ'ס'י'ף א'ד'ר'י'כ'ל'י'ם ו'ב'ו'נ'י ע'ר'י'ם (1989) ב'ע'י'מ'	תאריך: 2.10.13
	תאגיד:	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	מספר זהות:
זים בפועל	שם:	ח'מ'ל'ו מ'ר'ב'ל ב'ע'י'מ' 512540931	תאריך: 10.10.13
	תאגיד:	בלו מ'ר'ב'ל ב'ע'י'מ'	מספר תאגיד: 512540931
בעל עניין בקרקע	שם:	ח'מ'ל'ו מ'ר'ב'ל ב'ע'י'מ' 512540931	תאריך: 10.10.13
	תאגיד:	בלו מ'ר'ב'ל ב'ע'י'מ'	מספר תאגיד: 512540931
בעל עניין בקרקע	שם:	ח'ו'ו'ת מ'ר'ג'ל'י'ת ב'נ'ת'נ'י'ה ב'ע'י'מ' 51-023461-0	תאריך: 10.10.13
	תאגיד:	ח'ו'ו'ת מ'ר'ג'ל'י'ת ב'נ'ת'נ'י'ה ב'ע'י'מ'	מספר תאגיד: 510234610