

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

457-0170977

משרד תכנון

מחוז מרכז

25-01-2015

ת.ק.מ.ס.

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0170977

כפר יונה, שינוי שלביות לתכניות מאושרות הצ/1-2/410, הצ/מק/1-2/410 א'

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

31.12.14 (457-0170977)

א

ה.ס.ל.

דברי הסבר לתכנית

תוכנית הצ / 1-2 / 410 + הצ/מק/1-2/410' (המתחם הצפוני) קבעו הוראות ותנאים לעניין איכלוס יח"ד, לעניין מבני ציבור נקבעה כתנאי לאכלוס שלביות של הקמת מבני ציבור בהתאם לטבלה המצורפת כנספח לתקנון.

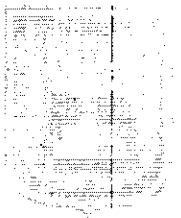


- ברצון המועצה המקומית כפר-יונה להתאים את שלביות הביצוע ל"תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" של משרד החינוך, משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון ושל משרד האוצר, שלביות הביצוע שנקבעה אינה מקבילה להנחיות משרדי הממשלה ומאליו לא יתקבלו תקציבים בגין כך. כמו כן, המועצה המקומית כפר יונה לא נוהגת בראיה של שילוב חטיבות צעירות עם בית ספר יסודי ולכן שלביות של הקמת חטב"צ אינה מתאימה ליישוב.

בדיון שנערך בין הרשות המקומית לנציגי מוסדות התכנון (הועדה המחוזית) הובעה תמיכה בשינוי השלביות בהתאם למוצג בתכנית זו, זאת מאחר וכל עניין הקמת מבני הציבור תלוי בגורמי תקצוב ממשלתיים (משרד החינוך, פיס, תמ"ת וכו'). כמו כן, מעונות יום קיימים בכמות מספקת ביישוב ואינם נבנים ע"י הרשות המקומית אלא ע"י גופים כגון ויצ"ו, נעמ"ת ופרטיים אחרים. הרשות המקומית מדגישה כי פתרונות, ככל שידרשו יינתנו בשכונה או בתוך הישוב עצמו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית



כפר יונה, שינוי שלביות לתכניות מאושרות הצ/1-2/410,
הצ/מק/1-2/410 א'

1.1 שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0170977

1.2 שטח התכנית 179.846 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

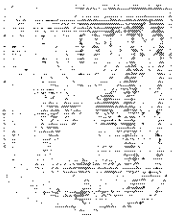
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים

קואורדינאטה X 194283

קואורדינאטה Y 692064

1.5.2 תיאור מקום

בתחום שיפוט מועצת כפר יונה, תכניות תקפות הצ/1-2/410, הצ/מק/1-2/410א', שכונה צפונית לדרך מס' 57.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר יונה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8115	מוסדר	חלק		5-6
8118	מוסדר	חלק	30-31, 39	18, 35, 41
8151	מוסדר	חלק	23-26	33-34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/מק/1/2/410א'	100 - 108, 201 - 203, 301 - 305, 401 - 406, 501 - 503, 601 - 602, 701 - 702

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/מק/2/1/410 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הצ/מק/2/1/410 א ממשיכות לחול.	6065	1986	22/02/2010
הצ/2/1/410	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הצ/2/1/410 ממשיכות לחול.	5154	1366	03/02/2003

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמעון אסבן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		שמעון אסבן			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	רקע		2	29/08/2013	שמעון אסבן		29/08/2013	סעיפי שלביות ביצוע מתכנית בתוקף הצ/1-2/410, כלל הסעיפים יישארו בתוקפם מלבד סעיף 19 לעניין מבנים ומתקנים ציבוריים.	כן

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר יונה	כפר יונה	שרת	1	09-8971125		handasa1@kfar-yona.org.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		מועצה מקומית כפר יונה	כפר יונה	שרת	1	09-8971125		handasa1@kfar-yona.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית כפר יונה	כפר יונה	שרת	1	09-8971125		handasa1@kfar-yona.org.il
בעלים	דתיה קרני			כפר יונה	שד הדקלים	15	09-8988915	09-8988915	
בעלים			איילת חן השקעות כפר יונה בע"מ	בני ברק	לח"י	28	09-7967258	09-7967258	
בעלים			הילולי כפר יונה בע"מ	בני ברק	לח"י	28	09-7967258	09-7967258	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			חברת מגדלי דוד משה בירושלים - יזום ופתוח בע"מ	בני ברק	לח"י	28	03-5795858	03-5795858	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל M.sc	עורך ראשי	שמעון אסבן	4712, 86889	ג.א.ש. אדריכלים	תל מונד	הדקל	54	09-7962059	09-7963623	gas.meytal@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן-אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 שלביות בניה ופיתוח מתכנית תקפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי שלביות הבניה של מבני הציבור שנקבעה בתוכנית תקפה הצ/1-2/410.

2. שינוי שלביות הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים שנקבעה בתכנית תקפה הצ/1/2/410.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

179.846

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	702,701
דרך מאושרת	1,10 - 14,2 - 9
מבנים ומוסדות ציבור	301 - 305
מגורים	100 - 108
מגורים מסחר ותעסוקה	201 - 203
שביל	601,602
שטח פרטי פתוח	501 - 503
שטח ציבורי פתוח	401 - 406

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	47,423	26.37
מגורים מיוחד	50,773	28.23
מסחר, תעסוקה ומגורים	16,859	9.37
מעבר ציבורי	864	0.48
שטח בנייני ציבור	22,445	12.48
שטח פרטי פתוח	5,104	2.84
שטח ציבורי פתוח	20,051	11.15
תכנון בעתיד	16,327	9.08
סה"כ	179,846	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	16,331.75	9.12
דרך מאושרת	47,015.95	26.24
מבנים ומוסדות ציבור	22,279.21	12.44
מגורים	50,781.9	28.34
מגורים מסחר ותעסוקה	16,863.91	9.41
שביל	851.01	0.47
שטח פרטי פתוח	5,104.95	2.85

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.13	19,934.61	שטח ציבורי פתוח
100	179,163.29	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
לא רלוונטי	
הוראות	4.1.2
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
לא רלוונטי	
הוראות	4.2.2
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
לא רלוונטי	
הוראות	4.3.2
שטח פרטי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
לא רלוונטי	
הוראות	4.4.2
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
לא רלוונטי	
הוראות	4.5.2
שביל	4.6
שימושים	4.6.1
לא רלוונטי	
הוראות	4.6.2
שטח לתכנון בעתיד	4.7
שימושים	4.7.1
לא רלוונטי	
הוראות	4.7.2
מגורים מסחר ותעסוקה	4.8
שימושים	4.8.1
לא רלוונטי	
הוראות	4.8.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

פיתוח המגורים יבוצע בד בבד עם פיתוח שטחי הציבור ובהתאם לצרכים. שטחי הציבור הפתוחים (שצ"פים) יפותחו בד בבד עם ביצוע הבנייה בשכונה ובמקביל לבניית המגורים. יתר הוראות הבינוי והפיתוח יהיו עפ"י תכניות תקפות בתחום התכנית הצ/1-2/410 ו- הצ/מק/1-2/410.

6.2 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות הוצאות על מדידה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיד לאחר אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית כפר יונה 500201686	רשות מקומית	חתימה:
יום	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית כפר יונה 500201686	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל 520020314	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית כפר יונה 500201686	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	דתיה קרני שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איילת חן השקעות כפר יונה בע"מ 514348440	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הילולי כפר יונה בע"מ 514346089	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת מגדלי דוד משה בירושלים - יזום ופתוח בע"מ 511623605	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שמעון אסבן שם ומספר תאגיד: ג.א.ש. אדריכלים	עורך ראשי	חתימה: אדריכל שמעון אסבן מ.ר. 86889 4712

- 14 -

14. חניה:

החניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה, שתהייה בתוקף במועד מתן היתר הבניה ובהתאם לנספח התנועה. מספר החניות התת-קרקעיות לא יפחת מ- 60% מהסך הכולל של החניות בתכנית וזאת בתנאי כי ניתן יהיה לחבר מרתפי חניה של מספר בניינים למרתף מפולש אחד, בתנאי עמידה בדרישות רשות הניקוז בנושא חלחול נגר עילי ובתנאי שהחניה התת-קרקעית לא תגלוש לשטחי ציבור לסוגיהם או לדרכים.

15. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק.

16. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

17. שלב ביצוע:

- (א) שלב א': ביצוע קטע התכנית הכולל חלקות 1 עד 27 (כולל) יתאפשר מיד עם מתן תוקף לתכנית.
- (ב) שלב א'': הביצוע בקטע הכולל חלקות 28, 29 יתאפשר עם מתן תוקף לתכנית כביש 57 הצפוני או עם החלטה על ביטולו בתנאי זה ולאחר אישור תב"ע לשטחים אלו.

18. שלב ביצוע תחבורתיים:

(א) שלב א'':

- (1) לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור משרד התחבורה ומע"צ לתכנית הסדרי תנועה להרחבת דרך מספר 57 במתכונת דו-מסלולית דו-נתיבית, בקטע מצומת הכניסה לתכנית שבבדון עד רחוב גילה (כניסה למחנה צבאי), כולל תכניות לשינויים ברמזור בצומת דרך מספר 57 - כניסה לתכנית שבבדון.
- (2) לא יאוכלס כל מבנה בתחום התכנית, אלא לאחר הביצוע בפועל של הרחבת דרך מספר 57 בקטע הכניסה לתכנית - רחוב גילה וביצוע השינויים ברמזור בצומת דרך מספר 57 - כניסה לתכנית, עפ"י התכניות לעיל.

- 15 -

(ב) שלב ב'

לא יוצאו היתרי בנייה מעל ל- 650 יחידות דיור ומעל ל- 1,500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ומשרדים, אלא לאחר אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתכנית להרחבת דרך מספר 57 לשלושה נתיבים בכל מסלול, בקטע כניסה לתכנית - דרך מספר 40, כולל תכניות לשינויים ברמזורים בצמתים בדרך מספר 57, בהתאם לכך.

או לחילופין: לאחר אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתכנית לסלילת דרך מספר 57 בתוואי החדש (עפ"י תכנית מח/137 א', שתאושר) למתן חיבור חדש מצפון לתכנית. לא יאוכלסו מעל ל- 650 יחידות דיור ומעל ל- 1,500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ומשרדים, אלא לאחר הביצוע בפועל של הרחבת דרך מספר 57 לשלושה נתיבים מכל כיוון בקטע כניסה לתכנית - דרך מספר 4 וביצוע השינויים ברמזורים בצמתים בדרך מספר 57 עפ"י התכנית לעיל.

או לחילופין: לאחר הביצוע בפועל של סלילת דרך 57 בתוואי החדש (הצפוני) וביצוע בפועל של החיבור החדש מצפון, עפ"י התכנית לעיל.

19. שלבי ביצוע - מבנים ומתקנים ציבוריים:

שלב:	יח"ד:	מס' כיתות - מעון יום:	מס' כיתות - גי ילדים:	מס' כיתות - בי"ס יסודי:	פיתוח ש.צ.פ.:
1	1-350	3	3	---	---
2	351-600	2	1 (סה"כ 4)	שלב א' - 3 חט"צ	פיתוח גינה ציבורית במגרש 19
3	601-900	2	2 (סה"כ 6)	שלב ב' - 12 כיתות (סה"כ 12 כיתות + 3 כיתות חט"צ)	פיתוח גינה ציבורית במגרש 20
4	900+ (עד קיבולת)	2 (סה"כ 9)	1 (סה"כ 7)	שלב ג' - 6 כיתות (סה"כ 18 כיתות + 3 כיתות חט"צ)	גמר פיתוח שצ"פ

20. שלבי ביצוע - גשרים:

(א) לא יוצאו היתרי בנייה בתחום התכנית מעל 450 יחידות דיור, אלא לאחר ביצוע בפועל של אחד מהגשרים להולכי רגל, החוצים את דרך מספר 1.

(ב) לא יוצאו היתרי בנייה מעל ל- 900 יחידות דיור (במצטבר עם שלב א'), אלא לאחר בניית הגשר השני.