

28/06/2021

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

05/10/2021

תכנית מס' 428-0624353

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

התחדשות עירונית מתחם בגין - כפר יונה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר יונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מתחם בגין הינו מתחם התחדשות עירונית הנמצא בכניסה לעיר הותיקה של כפר יונה, האזור תחום מצפון בדרך העצמאות (כביש 57), מדרום ברחובות עולי הגרדום ומשה שרת, ממזרח ברחוב הרב קוק וממערב ברחוב אלי כהן. שטח התכנית הינו כ 70 ד'.

בשכונה כיום ישנם 17 מבני 'שיכונים' בהם 270 יח"ד ומיועדות להריסה, ובמקומם 850 יח"ד במתחם זה עבור התחדשות עירונית.

התכנית מטפלת במרחב השיכונים ויוצרת מערכת המתחברת לשלד העירוני ומגדירה מתווה מפורט להתחדשות עירונית תוך התייחסות למערך התחבורתי, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, איכות הסביבה ואקוסטיקה, ניקוז ותשתיות מים וביוב.

התכנית מסדירה ומרחיבה את שדרות בגין בשטח ההתחדשות העירונית ודרומה עד לרחוב ההדרים.

העיקרון התכנוני המנחה את התכנית הינו יצירת ציר עירוני ראשי, חיבור למוקדי העיר תוך ריכוז הבנייה הגבוהה בצומת הראשית ובניה מרקמית בשאר האזורים.

התכנון החדש מתווה מבנים מרקמיים בני 9 קומות ומבנים בני עד 20 קומות בצומת הכניסה. התכנית מייצרת דופן פעילה לשדרות העצמאות הכוללת חזית מסחרית ושימושי משרדים ושכ"צ בקומה שמעל.

במסגרת הבדיקה הכלכלית שנערכה לתכנית לעת הפקדתה עלה כי נדרשות יח"ד נוספות בקרקע משלימה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

התחדשות עירונית מתחם בגין - כפר יונה

428-0624353

מספר התכנית

69.189 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי כפר יונה

קואורדינאטה X 194218

קואורדינאטה Y 691634

1.5.2 תיאור מקום

מתחם שדרות בגין נמצא בכניסה לעיר הותיקה של כפר יונה.

הרחובות התוחמים: מצפון - דרך העצמאות (כביש 57), דרום - רח' עולי הגרדום

ורח' משה שרת, מזרח - רח' הרב קוק ומערב - רח' אלי כהן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר יונה - חלק מתחום הרשות: כפר יונה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר יונה	אלי כהן	2	
כפר יונה	הרב קוק	5	
כפר יונה	הרב קוק	3	
כפר יונה	הרב קוק	9	
כפר יונה	הרב קוק	7	
כפר יונה	הרב קוק	1	
כפר יונה	שד מנחם בגין	10	
כפר יונה	שד מנחם בגין	9	
כפר יונה	שד מנחם בגין	1	
כפר יונה	שד מנחם בגין	2	
כפר יונה	שד מנחם בגין	5	
כפר יונה	שד מנחם בגין	14	
כפר יונה	שד מנחם בגין	6	
כפר יונה	שד מנחם בגין	4	
כפר יונה	שד מנחם בגין	16	
כפר יונה	שד מנחם בגין	12	
כפר יונה	שד מנחם בגין	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8118	מוסדר	חלק		64, 71, 90, 103-104, 150-151
8123	מוסדר	חלק		94, 111, 201, 203, 244
8124	מוסדר	חלק		232
8149	מוסדר	חלק	128, 132	120, 123-124, 131

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8150	מוסדר	חלק	43-46, 49-52, 54, 58, 62, 73	71-72
8195	מוסדר	חלק	2-9	45, 140

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

לא רלוונטי

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' / 126	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו	1477		04/10/1968
הצ' / 150	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו	2740		27/08/1981
הצ' / 2 / 1 / 100 / א	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו	4799	5441	29/08/1999
הצ' / 2 / 1 / 150 / 3	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו	4072	943	31/12/1992
הצ' / 2 / 1 / 66 / א	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו	4434	4343	08/08/1996
הצ' / 2 / 1 / 70	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו	4045	12	01/10/1992
הצ' / מק' / 2 / 1 / 186	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו	5522	3001	26/04/2006
הצ' / 126 / 9	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו	2383		10/11/1977
3 / 15 / 5	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו	0		11/07/1989

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/07/2018	עדן בר	14: 49 22/03/2020		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	23/06/2021	עדן בר	13: 09 23/06/2021	המסמך מחייב לנושא קווי הבנין, הגבהים והמרווחים בין הבניינים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		21/06/2021	אדולפו וורוביוף	15: 11 21/06/2021		לא
חניה	מנחה	1: 250		21/06/2021	אדולפו וורוביוף	15: 12 21/06/2021		לא
תנועה	רקע	1: 1	43	30/11/2018	אדולפו וורוביוף	11: 57 08/08/2019	בדיקת השפעות תחבורתיות	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250		21/06/2021	אילן עקריש	08: 25 22/06/2021		לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1	39	29/10/2020	גיא באואר	16: 03 29/10/2020		לא
ביוב	מנחה	1: 1000	2	21/06/2021	יאיר קורנברג	08: 32 22/06/2021		לא
ביוב	רקע	1: 1	11	21/06/2021	יאיר קורנברג	08: 32 22/06/2021	נספח ביוב מילולי	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	21/06/2021	יאיר קורנברג	08: 33 22/06/2021		לא
מים	רקע	1: 1	17	21/06/2021	יאיר קורנברג	16: 07 29/10/2020	נספח מים מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	22/06/2021	דוד ילוז	15: 13 22/06/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 1	14	01/06/2020	דוד ילוז	13: 11 08/06/2020	נספח ניקוז - טקסט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		22/06/2021	בניהו טל	11: 15 22/06/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	34	28/01/2019	בניהו טל	14: 26 19/02/2019	נספח מילולי	לא

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר יונה	כפר יונה	(1)	4	09-8971113	09-8971114	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שרת 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר יונה	כפר יונה	(1)	4	09-8971113	09-8971114	

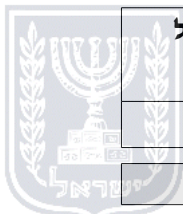
(1) כתובת: שרת 4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	גיא באואר		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503652	1533-7503660	guy@ethos-group.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 88תכנון זמין
מונה הדפסה 88

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי ? אורן נס 2006 בע"מ	חיפה	שד המגינים	25	04-8622223		Dn99@017.net.il
	יועץ תחבורה	אדולפו וורוביוף		וי.אס.הנדסה אזרחית בע"מ	פרדס חנה- כרכור	(1)	20	04-6371711		office@vs-eng.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ נופי	בניהו טל	49814/ה	מידות ומעשי נוף בע"מ	בית הלל	בית הלל	136	04-6020604	04-6020603	bena@midot.t.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294		נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203142	04-8203211	hmdy@hmdy.co.il
	יועץ נופי	אילן עקריש	85722	אילן עקריש אדריכל נוף	תל אביב- יפו	פרץ יל	38	077-7725001		Ilanakrish.lan d@gmail.com
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		office@sbk-eng.co.il

(1) כתובת: אלון התבור 20.

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
יחידות דיור קטנות	גודל יחיד קטנה יהיה בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד + 14 מ"ר מרפסת

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**

התחדשות עירונית במתווה פינני-בינוי במתחם בגין כפר יונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים, שצ"פ, מעבר הולכי רגל ודרכים לאזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרך ו/או טיפול נופי, דרך מוצעת, דרך מאושרת.

2. קביעת והגדלת מס' יחיד

3. קביעת שימושים, תכליות, הוראות וזכויות בנייה לכל יעוד קרקע.

4. קביעת מספר הקומות וגובה הבניה במתחם.

5. קביעת הוראות בניה וקווי בנין לכל יעוד קרקע.

6. סימון מבנים להריסה.

7. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.

8. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102 - 105, 201
שטח ציבורי פתוח	600, 601, 603, 605 - 607
דרך מאושרת	800, 804 - 808
דרך מוצעת	801, 803 - 809, 812
מגורים מסחר ותעסוקה	210
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	200
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	800, 806 - 808
גבול מתחם	דרך מוצעת	801, 802, 809 - 812
גבול מתחם	מגורים ד'	102 - 105, 201
גבול מתחם	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	210
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	600, 601, 603, 605, 607
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	604
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	807
זיקת הנאה	דרך מאושרת	807
זיקת הנאה	דרך מוצעת	802, 812
זיקת הנאה	מגורים ד'	103, 201
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	210
חזית מסחרית	דרך מאושרת	800, 807
חזית מסחרית	דרך מוצעת	801
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	200
מבנה להריסה	דרך מוצעת	801, 811
מבנה להריסה	מגורים ד'	102 - 105, 201
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	200
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	210
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	600, 601, 603
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	604

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

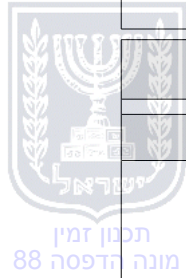
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	35,889	51.87
מגורים	25,750	37.22
מעבר הולכי רגל	460	0.67
שטח מבני ציבור	2,420	3.50
שטח ציבורי פתוח	4,670	6.75
סה"כ	69,189	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	34,459.59	49.87
דרך מוצעת	8,118.21	11.75
מגורים ד'	13,897.86	20.11
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3,742.02	5.41
מגורים מסחר ותעסוקה	2,810.17	4.07
שטח ציבורי פתוח	3,374.09	4.88
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,703.18	3.91
סה"כ	69,105.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מתחת לקומת קרקע - מתקנים טכניים, שימושים נלווים למגורים כגון חניה, מחסנים, מועדון משותף לדיירים. 2. קומת קרקע - מגורים ושימושים נלווים למגורים. בתאי שטח 104, 105 - גני ילדים, משפחתונים, מעונות, פעוטונים, מועדון קשישים. 3. מעל קומת קרקע -מגורים ושימושים נלווים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה קומות : גובה קומת קרקע - לא יעלה על 4.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מרצפה לתקרה). במבנה למגורים הגבוה מ-9 קומות, גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה קומת מגורים - לא תעלה על 3.50 מ' (מרצפה לתקרה). 2. ניתן למקם מספר בניינים בתאי שטח 102,104,105,210,200. המרחק ביניהם יהיה לא פחות מהמפורט בנספח הבינוי שהינו מחייב לעניין זה. 3. חזית חמישית -במידה ויותקנו מתקנים על הגג, הם ישולבו בעיצוב הבנין. כך שיוסתרו ולא יבלטו. 4. לא יותרו תכנון דירות והצמדת גינות פרטיות בחזית הכניסה הראשית לבנין. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון וזאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע. ככל האפשר ירוכז שטח זה בסמוך לשצ"פים הסמוכים למגרש. 5. גזוזטראות - סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית. המרת שטחי הגזוזטראות לכל שימוש אחר תחשב כסטייה ניכרת. 7.תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות. 8. בתאי שטח 104, 105 ניתן למקם גני ילדים, משפחתונים, מעונות, פעוטונים, מועדון קשישים. 9.חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה. 10. הנחיות העיצוב האדריכלי של המבנים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.



4.1	מגורים ד'
ב	מרתפים ראה סעיף 6.19
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	1. מתחת לקומת קרקע - שימושים נלווים למגורים כחניה ומחסנים, מועדון דיירים משותף, מתקנים טכניים. שימושים עיקריים לטובת מסחר בקומת המרתף העליונה בהתאם לטבלה 5 ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה. 2. קומת קרקע וקומה ראשונה - שימושים נלווים למגורים למעט חניה. מסחר - מסחר קמעונאי - משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים ושירותים לרווחת הציבור, מסעדות ובתי אוכל. תעסוקה - משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, משרדי ממשל ורשויות, וכיוצ"ב. 3. מעל קומה ראשונה - מגורים ושימושים נלווים למגורים למעט חניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. ביעוד זה תחויב קומת קרקע למסחר ומעליה קומה למסחר ותעסוקה. הקומות מעליהן יהיו קומות למגורים. 2. מיקום קומות המגורים ביחס לרחוב העצמאות ייקבע בהתאם למסקנות דו"ח אקוסטי שיערך לעת הוצאת היתר בניה. במידה ומסקנות הדו"ח האקוסטי יגבילו את מיקום קומות המגורים ביחס לרח' העצמאות יותרו שימושי מסחר ותעסוקה בקומות שמעל לקומה הראשונה. לא תינתן תוספת שטח עבור שימושי התעסוקה אלא בהמרת שטחי המגורים לתעסוקה. 3. גובה קומות: גובה קומת קרקע - לא יעלה על 6.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מרצפה לתקרה). גובה קומה ראשונה - לא יעלה על 4.5 מ' (מרצפה לתקרה) גובה קומות מגורים - לא תעלה על 3.50 מ' (מרצפה לתקרה). 4. ניתן למקם מספר בניינים למגורים בתא שטח 210 . המרחק ביניהם יהיה כמפורט בנספח הבינוי שהינו מחייב לעניין זה ובכל מקרה יישמר מרווח מינימלי של 12 מ' לפחות בין בנייני המגורים ומרווח מינימלי של 15 מ' למבני מגורים בתאי שטח שכנים. 5. חזית חמישית - במידה ויותקנו מתקנים על הגג, הם ישולבו בעיצוב הבנין. ובכל מקרה יוסתרו כך שלא יבלטו 6. גוזזטראות - סגירת גוזזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית. המרת שטחי הגוזזטראות לכל שימוש אחר תחשב כסטייה ניכרת. 6. הוראות בנושא איכות הסביבה לשימושים מעורבים ראה סעיף 6.14. 8. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות. 9. חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה. 10. הנחיות העיצוב האדריכלי של המבנים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

שתאושר ע"י מהנדס העיר.
11. תותר כניסה משותפת לחניה בתת הקרקע.

ב

מרתפים

ראה סעיף 6.19

ג

מסחר

1. פתרונות השילוט לרח' העצמאות, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של כפר יונה ולתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
2. לפחות 70% מחזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות ושקופות.
3. לא תותר פריקה וטעינה מעל הקרקע עבור המסחר בחזית הקדמית הפונה לרח' העצמאות.
4. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין או פתרון אחר. מיקום ראשוני של פירים אלו יקבע בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלית.

4.3

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

1. מתחת לקומת קרקע - שימושים נלווים למגורים כגון חניה, מחסנים, מועדון דיירים משותף, מתקנים טכניים.
שימושים עיקריים לטובת מסחר בקומת המרתף העליונה בהתאם לטבלה 5 ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.
2. קומת קרקע וקומה ראשונה - שימושים נלווים למגורים למעט חניה, מסחר- מסחר קמעונאי, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים ושירותים לרווחת הציבור, מסעדות ובתי אוכל, כיוצ"ב.
מבנים ומוסדות ציבור לרבות- מבנים לצרכי חינוך, מנהל ציבורי, בריאות, דת, תרבות וקהילה.
3. מעל קומה ראשונה - מגורים ושימושים נלווים למגורים.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. ביעוד זה תחויב קומת קרקע לשימוש מסחרי ומעליה קומה למסחר ומבנים ומוסדות ציבור. הקומות מעליהן יהיו קומות למגורים.
2. מיקום קומות המגורים ביחס לרחוב העצמאות ייקבע בהתאם למסקנות דו"ח אקוסטי שיערך לעת הוצאת היתר בניה. במידה ומסקנות הדו"ח האקוסטי יגבילו את מיקום קומות המגורים ביחס לרח' העצמאות יותרו שימושי מסחר ומוסדות ציבור בקומות שמעל לקומה הראשונה. לא תינתן תוספת שטח עבור שימושי מוסדות הציבור אלא בהמרת שטחי המגורים למוסדות ציבור.
3. גובה קומות:
גובה קומת קרקע - לא יעלה על 6.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מרצפה לתקרה).
גובה קומה ראשונה - לא יעלה על 4.5 מ' (מרצפה לתקרה)
גובה קומת מגורים - לא תעלה על 3.50 מ' (מרצפה לתקרה).
4. ניתן למקם מספר בניינים למגורים בתא שטח 200. המרחק ביניהם יהיה כמפורט בנספח הבינוי שהינו מחייב לעניין זה ובכל מקרה ישמר מרוח מינימלי של 12 מ' לפחות בין בנייני המגורים.



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
ומרווח מינימלי של 15 מ' למבני מגורים בתאי שטח שכנים. 5. חזית חמישית - במידה ויותקנו מתקנים על הגג, הם ישולבו בעיצוב הבנין. ובכל מקרה יוסתרו כך שלא יבלטו. 6. גזוזטראות - סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית. המרת שטחי הגזוזטראות לכל שימוש אחר תחשב כסטייה ניכרת. 7. אין לבנות מעל צנרת ביוב ראשית. תותר מעבר צנרת תת קרקעית ציבורית בכל שטחי המגרשים. 8. הוראות בנושא איכות הסביבה לשימושים מעורבים ראה סעיף 6.14. 9. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות. 10. חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה. 11. הנחיות העיצוב האדריכלי של המבנים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתאושר ע"י מהנדס העיר.	
מרתפים ראה סעיף 6.19	ב
מסחר 1. פתרונות השילוט לרח' העצמאות, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס העיר והנחיות המרחביות של כפר יונה. 2. לפחות 70% מחזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות ושקופות. 3. לא תותר פריקה וטעינה מעל הקרקע עבור המסחר בחזית הקדמית הפונה לרח' העצמאות. 4. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין או פתרון אחר מיקום ראשוני של פירים אלו יקבע בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלית.	ג
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים מבני ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מתקנים הנדסיים, מרכז חלוקת דואר. שטחי גינון ונטיעות, מתקני ספורט ומשחק, פינות ישיבה, שבילי אופנים, מתקני הצללה, מתקני מים ומתקני תאורה	4.4.1
הוראות	4.4.2
מרתפים 1. באזורים המיועדים לגינון המגרש, נפח בתי הגידול לעצים יהיה אפקטיבי לגידול עצים גדולי נוף בהתאם להנחיות הועדה המקומית. 2. קווי בנין למרתפים - 0 ובלבד שתשמר תכסית פנויה לחלחול בהיקף של 15%. 3. יותרו שימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה בכפוף לאישור הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה.	א
חניה תותר הקמת חניה תת קרקעית בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	ב
הוראות פיתוח 1. תותר העברת צנרת תת קרקעית ציבורית בכל שטחי המגרשים, אין לבנות מעל צנרת ביוב	ג



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
ראשית. 2. תותר הקמת מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה 3. שטח לשימוש השצי"פ לא יפחת מ-30% משטח המגרש.	
שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
1. גינות, חורשות. 2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 3. גני משחקים לילדים, מגרשי משחקים ומתקני ספורט פתוחים. 4. נופש ונוי. 5. אנדרטאות. 6. מרכזים לחלוקת דואר.	
הוראות	4.5.2
הוראות פיתוח 1. לפחות 50% משטח כל מגרש יהיו שטחים מחלחלים. 2. לא תותר הקמת חדרי חשמל, טרפו, טרנספורמציה. 3. תותר הקמת מתקני הצללה, ריהוט רחוב, שילוט, ושרותים ציבוריים. 4. תותר העברת תשתית ציבורית בכל שטחי המגרשים. 5. מרכזים לחלוקת דואר יתוכננו כך שלא יחסמו/ יפריעו למעבר הולכי רגל ואופניים.	א
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
לפי הגדרת חוק התכנון והבנייה, מרכזים לחלוקת דואר, שלטי פרסומת.	
הוראות	4.6.2
הוראות פיתוח 1. הוראות לפיתוח דרכים. א. תינתן עדיפות להולכי רגל ולאופניים לאורך הרחובות שתבוא לידי ביטוי ברוחב המדרכות, מספר מסלולי הנסיעה לאופניים, מרחקים בין מעברי חצייה, הצללה וכו. ב. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל, רוכבי האופניים ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. ג. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי. ד. עבודות השיקום הנופי תעשנה מיד עם השלמת ביצוע הכביש. ה. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד' וכן מרכזים לחלוקת דואר ושלטי פרסומת ובלבד שמתקנים אלו לא יהוו חסם להולכי הרגל ורוכבי האופניים ולא יקטעו את הרצף התנועתי. 2. שבילי אופניים - שבילי אופניים יתוכננו ויבוצעו לפי המסומן בנספח התנועה, ועל פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר שיהיה קיים בעת מימוש התכנית. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית. 3. מרחק בין העצים במדרכה לא יעלה על 8 מטר, חריגה מסעיף זה תדרוש את אישור מהנדס	א

4.6	דרך מוצעת
	העיר. 4. נפח בתי הגידול לעצים יהיה אפקטיבי לגידול עצים גדולי נוף בהתאם להנחיית הועדה המקומית.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	לפי הגדרת חוק התכנון והבנייה, מרכזים לחלוקת דואר, שלטי פרסומת.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בהתאמה לסעיף 4.6.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי
1750	4	17 (1)	125	60	10336	4156	11875	3040	102	מגורים	ד'
630	3	10 (2)	45	60	7293	1496	4275	1507	103	מגורים	ד'
2408	3	10 (2)	172	60	13969	5719	16340	5478	104	מגורים	ד'
						100	(3) 240		104	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
1232	3	10 (2)	88	60	6767	2926	8360	2654	105	מגורים	ד'
						100	(3) 240		105	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
2408	4	24 (4)	172	70	127228	5719	16340	3742	200	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
						510	1800		200	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
						240	1050		200	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
1120	4	17 (1)	80	60	4886	2660	7600	1437	201	מגורים	ד'
2352	4	24 (5)	168	70	9554	5586	15960	2810	210	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						240	1050		210	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						510	1800		210	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	2	5		60	4748	1955	5586	2793	604	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קוי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט

ב. ניתן לנייד עד 20% מהשטחים העיקריים לתת הקרקע ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

ג. ניתן לנייד 315 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע אל מתחת לקרקע לצרכי מסחר ותעסוקה בתאי שטח 210 ו 200 (בכל תא שטח)

ד. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות.

ה. ביעודים דרך מאושרת, דרך מוצעת תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר למתקן בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.18.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת קרקע+16 קומות טיפוסיות+טכני.

(2) קומת קרקע+8 קומות טיפוסיות+קומה בנסיגה+טכני.

(3) עבור גני ילדים, משפחתונים, מעונות, פעוטונים, מועדון קשישים..

(4) קומת מסחר+קומת מבני ציבור+22 קומות טיפוסיות+טכני.

(5) קומת מסחר+קומת תעסוקה+22 קומות טיפוסיות+טכני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

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

1. אישור תכנית איחוד וחלוקה ועריכת טבלאות איזון והקצאה.
2. תנאי להגשת היתר הבניה יהיה אישור הועדה לתוכנית עיצוב ובינוי אדריכלי בהתאם לסעיף 6.2 עיצוב פיתוח ובינוי.
3. תנאי למתן היתר הינו אישור הועדה המקומית תכנית לצרכי רישום
4. תנאי למתן היתר בנייה רישום הערת אזהרה לגבי זיקת הנאה למעבר הציבור.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו התחייבות לרישום המגרשים לרבות שצ"פים, שב"צים, זיקות הנאה, שטחים ציבוריים בנויים.
6. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת יישום העקרונות של מסמך ההצללה והרוחות בתכנון המפורט של הבניינים והשטחים הפתוחים באישור הגורם הרלוונטי.
7. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים המערביים הינו העתקת קו הביוב הקיים.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה במרחקי ההפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנ"ס לקו החשמל המוטמן.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת חשמל להטמנת קו המתח על רחוב העצמאות.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון פתרונות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת מיחזור בהתאם לסעיף 6.14.
11. מבנים המסומנים בסימון הריסה יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום המגרש.
12. כתנאי להיתר הריסה, יש לערוך סקר אסבסט ככל שימצא אסבסט בשטח התכנית יפונה בהתאם להנחיות המשרד להגה"ס.
13. תנאי לפיתוח צומת העצמאות או לבניה בקו בניין 0 יהיה פתיחה לתנועה של כביש 57 העוקף. לא יותר בינוי בקו בניין 0 לרחוב העצמאות הקיים טרם פתיחה לתנועה של כביש 57 העוקף, אלא באישור משרד התחבורה.
14. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
15. תנאי למתן היתר לתא שטח 105 יהיה בהריסת הבינוי הקיים בתחום השטח הציבורי בתא שטח 604.
16. תנאי למתן היתר הסכם התקשרות עם חברת ניהול למבני המגורים.

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

1. תכנית העיצוב והבינוי האדריכלי תוכן לכל שטח התכנית ו/או על פי מתחמי התכנון, תוכנית הפיתוח תכלול:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מ 500:1 על גבי מפת מדידה
 - ב. חתכים וחזיתות בקנ"מ שלא יפחת מ 500:1
2. התכנית תתייחס לפרטים הבאים:
 - א. העמדת מבנים, עיצוב הבניינים לרבות צורת הגגות, דרוג קומות הגג וחזיתות כולל חומרי הגמר.
 - ב. מפלסי כניסה של המבנים.
 - ג. מערכת התנועה והחנייה במגרשים לרבות מיקום הכניסות והיציאות לחניונים, מיקום אזורי פריקה וטעינה, פתרון פינוי אשפה וכד' וחיבורם למערכת התנועה העירונית
 - ד. פיתוח השטחים הפתוחים, לרבות הטיפול בגבולות המגרשים תוך דגש על פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים לסוגיהם וכן טיפול בחיבור למבנים בתוך המגרש.



עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
ה. חתכי פיתוח מקומיים במפגש עם הכבישים וחלקות סמוכות בקני"מ שלא יפחת מ 1:100 ו. קביעת היחס שבין שטחים מרוצפים למגוונים, ציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות, לרבות גינות צמודות לדירות גן. ז. תכנון עקרוני של כלל התשתיות כולל ביוב, ניקוז, חשמל, מים ותקשורת ושילובם במגרשים ח. קביעת שלביות בין הקמת המבנים החדשים, הריסת המבנים הישנים ופינוי השטחים הציבוריים. 3. במסגרת הכנת תכנית העיצוב והבינוי יוגש דו"ח אקוסטי ויאושר על ידי הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה. מסקנות הדו"ח יוטמעו בתכנית העיצוב והבינוי האדריכלי. 4. תאום עם הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה. 5. תמהיל יח"ד 6. גובה פני תקרת המרתף העליונה, כולל שכבת הקרקע שמעליה, יותאם לפני הקרקע הסופיים בכל שטח הגובל במגרש, על פי הנחיות מהנדס העיר. 7. אוורור ושחרור עשן מהחניונים ומניעת הפיכתם למטרד ציבורי. 8. תאום עם אגף התשתיות. 9. תאום עם תאגיד המים. 10. תיאום עם משרד הבריאות. 11. חו"ד סביבתית שתכלול התייחסות לנושא השפעת רוחות בדגש על מעברים בין המבנים בחזית הרוח בהתייחס למסקנות הבדיקה הסביבתית המצורפת לתכנית. כמו כן תבחן החו"ד היבטי הצללה ורעש בתכנון המפורט של הבניינים והשטחים הפתוחים. לאישור הגורם הרלוונטי. בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.14. 12. אישור נספח ניהול מי נגר עילי שיכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי לרבות הותרת שטחים פנויים להשהייה ולחלחול בשיעור מינימלי של 15% משטח המגרש. 13. תיאום ואישור חברת חשמל להטמנת קו חשמל עילי לאורך כביש 57 ותשתיות החשמל המוצעות במסגרת התכנית.	
חניה	6.3
1. החניה תהיה בתחום תאי השטח בהתאם לתקן חניה שיהיה בתוקף בזמן מתן היתר בניה. 2. כל החניונים יהיו תת קרקעיים למעט פריקה וטעינה אשר תותר מעל הקרקע. 3. פריקה וטעינה לא תותר לחזית רחוב העצמאות. 4. תכנון החניה ילווה בנספח הבוחן את הצורך בעמדות טעינה לרכבים חשמליים. 5. יוצבו חניות אופניים ייעודיות במקומות נגישים ומרכזיים בתכנית. 6. במגרשים בהם נקבעו שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בן חניות פרטיות לחניות למסחר, תעסוקה, מבני ציבור. 7. חניית אופניים לצרכי מסחר ומבני ציבור תתאפשר גם מעל הקרקע בהתאם לתקנות החניה.	
פסולת בניין	6.4
1. לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת ההיתר (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 ובתיאום עם הגורם הרלוונטי.	
בניה ירוקה	6.5
הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתו תקן ישראלי ירוק 5281 או התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה וע"פ הנחיות הגורם הרלוונטי בעיריית כפר יונה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

חשמל	6.6
1. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית במיקום תת קרקעי בלבד. 2. חל איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. 3. תנאי להיתר בניה יהיה הטמנת קו המתח הגבוה באדמה אשר עובר ברחוב העצמאות - כביש 57. 4. ישמר מרחק 6 מ' מקו חשמל גבוה.	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
1. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1: 500 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התוכנית) תחולתם מחייבת. 2. הנספח חל תחום הקו הכחול, והינו מסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית. 2.2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. 2.3. הוראות בנוגע לעצים להעתקה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1: 250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. 2.4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית.	
תשתיות	6.8
1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית, ובתיאום עם אגף התשתיות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

6.8	תשתיות
	2. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים. 3. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש ויותר הטיפול בהם על ידי הגורם המטפל. 4. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. בנוסף, מערכות המים והביוב יהיו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד המים. 5. מים - א. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. ב. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. 6. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות. 7. ביוב - א. תותר העברת תשתיות עירונית בתאי שטח המוגדרים כשטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור. ב. לא תותר התקנות מערכות ביוב מתחת לכניסה הקובעת ו/או במידה ויבנו חדרי שירותים אשר רום רצפתם נמוך ממפלס הפיתוח, יהיה על המבקשים לבנות בהתאם לדרישות התקן התקף. ג. במגרשים בהם יתוכנן בניו הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוח תאגיד המים. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה. ד. שוחות הביוב יתוכננו ע"פ התקן התקף. ה. תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום עם תאגיד המים לנושא העתקת קווי הביוב הקיימים ככל שידרש. 8. העברת תשתיות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבות המגרש. 9. קווי התשתית שבתחום התכנית של גז טבעי בלחץ נמוך מאוד תהינה תת קרקעיות.
6.9	תשתיות
	גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה ותותר בניית המתקנים הנלווים בין קו הבניין לבין גבול המגרש. ב. לא יוקדם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני



6.9	תשתיות
	ציבור. אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העובדות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.
6.10	הריסות ופינויים
	1. הריסת בניינים קיימים המסומנים להריסה בתשריט בתיאום עם הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה. 2. היתר בנייה הכולל הריסת מבנים יכולול הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה אשר יכולול פירוט של נפח פסולת הבניין הצפויה.
6.11	איחוד וחלוקה
	1. תכנית זו קובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה להם תוגשנה תכנית/תוכניות הנגזרות מתכנית זו בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה. 2. שוויין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד והחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשוויין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.
6.12	סטיה ניכרת
	1. תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת.
6.13	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
6.14	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
6.15	איכות הסביבה
	1. בשטחים המיועדים למגורים יתוכננו מבני המגורים כך שיכילו פתרונות אשפה ומחזור בתיאום מול הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה בעיריית כפר יונה ולאישור מהנדס העיר. 2. בשטחים המיועדים לעירוב שימושים של תעסוקה ומסחר עם מגורים ו/או מבני ציבור ידרש תאום עם הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה בן היתר בנושאים הבאים- א. איזורור מנדפים לשטחים מסחריים, באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג העליון/או פיתרון אחר. במידה ולא מתוכנן בעת מתן היתר הבניה שימוש מסחרי בהם, יש להראות את ההכנה לפתרון האזורור אשר תכלול פירים וכו ללא פתרון האזורור המלא. ב. הפרדה בין שימושים : 1. בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, מחסנים, חניה וחדרי אשפה נפרדים, איזורור הכל בהתאם לעניין. 2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. 3. תותקן פינת מחזור ציבורית בשטח המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובתיאום מול הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה.
6.16	ניקוז
	1. תכנון מערכת הניקוז בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו,



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

ניקוז	6.16
בתיאום עם רשות ניקוז ומהנדס העיר. 2. בתכניות בינוי ופיתוח יהיה פתרון הנדסי לנושא הניקוז הכולל את הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי הכלולים בתחומן לשם השהיית נגר עילי וחלחולו לתת-הקרקע בתחום המגרשים, והפנייתו לשטחים פתוחים ומגוננים, תוך מיתון הזרימה. 3. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן: -מגרשים לבניה - לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי, ריצוף, או חיפוי שאינו מחלחל. והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת השהייה וחלחול לתת הקרקע. -ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימוש וניצול של מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע. -מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו אל מערכת הניקוז. -התכנון המפורט יכוון את עודפי הנגר בעת עוצמות גשם גדולות אל שטחים ציבוריים פתוחים. 4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. 5. תכנון דרכים וחניות- בתכנון ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 6. מערכות הניקוז בשטחי הבינוי, ישולבו כחלק אינטגרלי ממערך תיעול מי נגר. 7. ניקוז המגרשים יתוכנן על פי תקנות התכנון והבניה התקפות.	
תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.17
1. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים, יתחלקו בין הבעלים על פי חלקם היחסי ובהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
זיקת הנאה	6.18
1. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי שטח 200 ו 201 לטובת הקמת חניון משותף בתת הקרקע. 2. תרשם זיקת הנאה עלית למעבר כלי רכב והולכי רגל בין תאי שטח 200, 201 לטובת פינוי אשפה וחצר תפעולית. 3. בתאי שטח 200 ו 210-, בחזית המסחרית ברח' בגין ומהחזית המסחרית ברחוב העצמאות לחלק האחורי של תאי השטח תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. ולפי הסימונים בתשריט.	
מרתפים	6.19
1. קווי בנין למרתפים - 0 ובלבד שתשמר תכסית פנויה לחלחול בהיקף של 15%. 2. מפלס תקרת המרתף העליונה לא יעלה על 0.5 + - מ' מפני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש כולל מילוי אדמה נדרש לגינון ונטיעות. 3. באזורים המיועדים לגינות פרטיות וגינון המגרש. עומק הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ-1.5 מ' המיועדים לבתי גידול עבור נטיעת עצים. 4. לא יתאפשר איורור חניונים ושחרור עשן לאזורים שהינם בזיקת הנאה לציבור אלא לגגות עליונים בתחום המבנים או לאזורים שלא צפוי בהם מעבר/שהייה של תושבים והולכי רגל. 5. שטח מחסן דירתי יהיה עד 6 מ"ר לכל יח"ד ויוצמד ליחידה. 6. בתאי שטח המכילים שימוש למגורים - יותר שטח לטובת חדר משחקים/ מועדון דיירים. בבניינים עד 10 קומות בהיקף של עד 50 מ"ר ולבניינים גבוהים יותר בהיקף שלא יעלה על 100	

6.19

מרתפים

מ"ר. ניתן למקם שטח זה בקומת הלובי או במרתף. לא ניתן לנצל שטחים אלו לטובת שימושים אחרים. חדר זה ירשם כרכוש משותף בבעלות כלל הדיירים בבית.

7. באזורים המיועדים לגינות פרטיות וגינון במגרש עומק הקרקע מעל המרתפים עבור גינון ובתי הגידול לעצים יהיה אפקטיבי לגידול עצים גדולי נוף בהתאם להנחיית הועדה המקומית.

6.20

מבנים קיימים

הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה לשיפוץ, מיגון וחיזוק המבנים הקיימים בלבד וללא תוספת שטחי בניה, יחידות דיור, או קומות מעבר לתכניות המאושרות במקום. שינויים אלו ככל שימומשו ויאושרו לא יובאו בחשבון במצב נכנס לצורך אישור תכנית איחוד וחלוקה במתחם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנים	מתן פתרונות זמניים לדיירים הגרים במבנים
2	הקמת המבנים	מימוש כל מתחם יותנה בהסדרת כל התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה