

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר מחוזית - מחוז המרכז

תמ"מ 21 / 3 - שינוי מס' 47

מרחב כפר יונה



יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

תכנית מתאר מחוזית

עותק מאושר למתן תוקף

ולנת"ע

אושרה בישיבת:

מס': 721 מתאריך: 24/1/2023

הוראות התכנית

פברואר 2023

דברי הסבר:

תכנית זו מציעה הרחבת אזור תעשייה מלאכה ותעסוקה (להלן: אזור התעשייה) מאושר בתמ"מ 21/3 באזור כפר יונה. התכנית מקודמת לאור קידומן של תכנית המתאר הכוללנית לכפר יונה 457-0455113 ותכנית מפורטת לאזור תעסוקה בית ליד שמספרה 457-0434621.

על פי תכנית המתאר הכוללנית כפר יונה צפויה לשלש את גודלה לכ- 80,000 תושבים עד שנת 2040. אזור תעשייה זה עתיד להיות משותף לארבע רשויות מקומיות במרחב: כפר יונה, פרדסיה, מועצה אזורית עמק חפר ומועצה אזורית לב השרון.

בנוסף, מרחיבה התכנית את אזור הפיתוח העירוני של פרדסיה בחלקו הצפון מערבי של הישוב וקובעת שטח פתוח מיוחד בהתאם להוראות תמא/35.

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מחוזית – מחוז המרכז, תמ"מ 21 / 3 שינוי מס' 47 – מרחב כפר יונה (להלן "התכנית" או "תכנית זו").

2. **מסמכי התכנית:**

2.1 **מסמכי התכנית כוללים:**

2.1.1 הוראות התכנית ב- 6 עמודים (להלן: "הוראות התכנית") – מחייבות.

2.1.2 תשריט בקנ"מ 1: 50,000 (להלן "התשריט") – מחייב.

2.1.3 מסמך רקע להכנת תכניות מקומיות - מרחב כפר יונה (תממ/ 21 / 3 שינוי מס' 47) - הנחיות והוראות לתכניות מקומיות באזור התעשייה מלאכה ותעסוקה, ב- 1 עמודים.

2.1.4 מסמך רקע הנחיות והוראות תכנון למבנים לשימור - מרחב כפר יונה (תממ/ 21 / 3 שינוי מס' 47), ב- 1 עמודים.

2.2 מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו ההוראות על תשריט. יובהר כי מסמכי רקע אינם מחייבים.

3. **מקום התכנית:**

מחוז: המרכז

נפה: נתניה

רשויות מקומיות: כפר יונה, פרדסייה, עמק חפר ולב השרון.

מרחב תכנון מקומי: כפר יונה, שרונים, עמק חפר ולב השרון.

4. **תחולת התכנית:**

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בתשריט בקו כחול כהה.

5. **תחום שינוי הייעודים:**

גושים שלמים: אין

חלקי גושים: 8135, 8138, 8139, 8142 – 8144, 8146, 8219, 8220, 9248, 9249

6. שטח התכנית :

כ- 500 דונם.

7. מגיש התכנית :

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז.

8. יחס לתכניות אחרות :

8.1 על תכנית זו יחול הקבוע בתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז, תמ"מ / 21 על שינוייה (להלן "התכנית הראשית") אלא אם כן שונה ע"י תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, יגבר הקבוע בתכנית זו.

8.2 על תכנית מקומית שאושרה קודם תחילתה של תכנית זו או שהוחלט על הפקדתה קודם אישורה של תכנית זו יחול סעיף 10.2 לתכנית העיקרית, בשינויים המחייבים.

9. מטרת התכנית :

9.1 הרחבת שטח אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה, ע"י שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח" ל"אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה".

9.2 הרחבת שטח הפיתוח העירוני של פרדסייה, ע"י שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח" ל"אזור פיתוח עירוני".

9.3 קביעת "שטח פתוח מיוחד" על גבי יעוד "אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח".

9.4 קביעת הוראות לסימבול "מבנה לשימור".

10. תיקון ההוראות:

- 10.1 אחרי סעיף 1.3 ס"ק 2 י"ד. לתכנית הראשית יבוא :
"2. ט"ו. תשריט שינוי 47 – מרחב כפר יונה, הערוך בקנה מידה 1:50,000."
- 10.2 בסעיף 1.3 ס"ק 4 לתכנית הראשית אחרי " ג. שינוי ייעוד שטח למוסד לאזור פיתוח עירוני בבאר יעקב ושינוי ייעוד שטח למוסד בנתניה (תממ/21/3 שינוי מס' 45) " יבוא :
"ד. מרחב כפר יונה (תממ/21/3 שינוי מס' 47) – מסמך רקע"
- 10.3 אחרי סעיף 1.3 ס"ק 4 לתכנית הראשית יבוא :
"5. נספח הנחיות והוראות תכנון למבנים לשימור מרחב כפר יונה (תממ/21/3 שינוי מס' 47) – מסמך רקע".
- 10.4 אחרי הסיפא בסעיף 1.3 יבוא :
"מסמכי הרקע אינם מחייבים."
- 10.5 בסעיף 7.3 אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה.
10.5.1 לסעיף 7.3.2 הנחיות והוראות לתכנית מקומית יתווסף :
7. " תכנית בתחום שינוי מס' 47 - מרחב כפר יונה :
א. תתוכנן ככל הניתן בהתאם לעקרונות נספח הנחיות התכנון.
ב. אישור תכנית מקומית בשטח החופף ליעוד דרך בתת"ל/43 יהיה בכפוף לקבוע בהוראות התת"ל."
- 10.6 בסעיף 7.20 שטח פתוח מיוחד :
10.6.1 ברישא של הסעיף יתווסף אחרי המילים "...שינוי מס 46 - מזכרת בתיה..."
"...ובשינוי מס' 47 - מרחב כפר יונה..."
10.6.2 בסעיף 7.20.1 התכליות והשימושים אחרי ס"ק 1.1 יתווסף :
" ז. בשינוי מס' 47 - מרחב כפר יונה, במבנים לשימור יתאפשרו שימושים של פנאי ונופש בכפוף לסעיף 7.5.2 ס"ק 5."

10.6.3 לסעיף 7.20.2 הנחיות והוראות תכנון אחרי ס"ק ו. יתווסף :

" ז. בשינוי מס' 47 - מרחב כפר יונה, תכנית מקומית שתקודם בשטח פתוח מיוחד תיתן העדפה לתכנון שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, בדרכים ובמטרות הקיימות בהתייעצות עם משרד החקלאות, תוך הבטחת ממשק הולם בינם לבין הפעילות החקלאית."

10.7 אחרי סעיף 7.21 לתכנית יבוא :

"7.22 מבנה לשימור

על שטח בו מסומן סימבול מבנה לשימור יחולו ההוראות הבאות :

7.22.1 התכליות והשימושים

בתכנית מקומית למתחם מבנה לשימור יותרו השימושים הבאים ככל שלא יפגעו המבנים לשימור :

א. שימושי פנאי, נופש ותרבות.

ב. מתקני פיקניק, ספסלים ושירותים ציבוריים.

ג. הסעדה. "