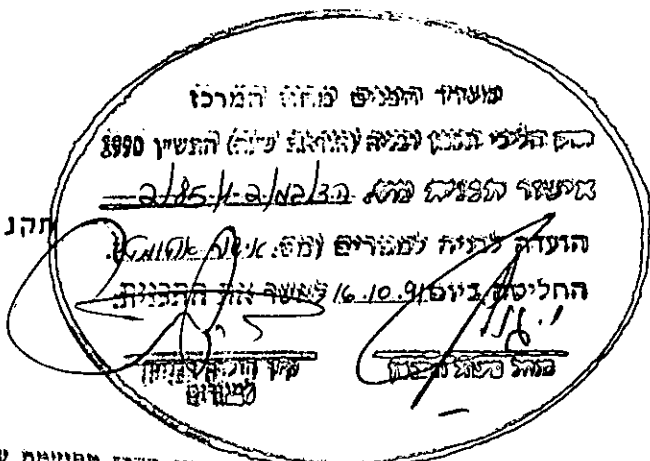


משרד הפנים  
 מינהל מחוז המרכז - רמלה  
 27-11-1991  
 נ ת ק ג ל  
 ח"ט ט

מ ר ו נ ת כ נ ו מ ק ו מ י  
 ש ו ר ד ו נ י ס

הוכנה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת סעה) התש"ן 1990

תכנית מפורטת מס' הצ/כמ/2-1/85  
 שינוי לתכנית מתאר הצ/150 ו-הצ/20/126



תהנות התכנית

נבדק וניתן לסיפק / לאשר

16.10.91 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

מתכנ המחוז

28.11.91 תאריך

אין לנו התנגדות עקרונית להצעת התכנון שכן תוכנה מתואמת עם רשויות התכנון והמוסדות. תחילתנו הינה לערוך הסדרים ביחסים בין הרשויות המעוררות בתכנית זו לכל בעל ענין הנוגעים בה. תוכנית זו תש"ן 1990 ונחתם עמו הסכם מסגרי. הסכמה כל בעל ענין נכונה ויש להעביר את התכנית לרשות המוסמכת להחליט על כך.

אריה פאר  
 ס. אדריכל מחוז

- עדכון 20.10.91
- עדכון 20.8.91
- עדכון 17.7.91
- עדכון 10.7.91
- עדכון 26.6.91

27 נוב' 1991

1. שם והתכנית: חכנית זו תיקרא מפורטת הצ/כמ/2-1/85/2 שינוי לתכנית מתאר הצ/150 ו-הצ/126/20
2. מקונו התכנית: כתחום שיפוט המועצה המקומית כפר יונה  
המחוז: מחוז המרכז  
הנפוי: נפת נתניה
3. יוזם התכנית: 1. המועצה המקומית כפר יונה.  
2. ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ
4. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
5. עורך התכנית: אזור מס' 1: עוזי רונן - אסר זכרון - אדריכלים  
אזור מס' 2: ס.פ.ר - אדר' ג. ססופ, רח' מהר"ל 21 ת"א.
6. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות (להלן: "תקנון התכנית") וגליון אחר של תטריט (להלן: "התטריט").
7. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתטריט.
8. גושים וחלקות: גוש 8124 חלק מחלקות 1,2,9,13,17,18  
גוש 8123 חלק מחלקה 24
9. שטח התכנית: 186 דונם כמדירה גרפית.
10. תחולת התכנית: חכנית זו תהול על השטח המותם בקו כחול כהה בתטריט המצורף לתכנית.
11. יוס לתכנית המתאר: על זכניות זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון זכנית המתאר המקומית מס' הצ/150, על תיקוניה, אם לא שונה בתכנית זו.
12. פירוש מונחים: לכל נוונח בתכנית חהיה המשנועות שיש לו בחוקים הכאים, כתוסמות לווקים ובתקנות שהותקנו לפיהם או שיתוספו או יותקנו מזנון לזמן, בין שהוגדר ופורטות וכין שלא הוגדר כך:  
(1) חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965.  
(2) חוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961.  
(3) חוק החטמל תשי"ד - 1954.  
(4) חוק הליכי תכנון וכניה (הוראת שעה) התס"ן 1990
13. מטרות התכנית:  
(1) שינוי יעוד מסטח חקלאי ונופש לשטחי כניה למגורים, מסחר, כניני ציבור, מתקנים הנדסיים, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.  
(2) קביעת שימושים למגורים למסחר, לכניני ציבור, למתקנים הנדסיים לשטח ציבורי פתוח.  
(3) החווית דרכים, דרכים מסולכות ושכילים להולכי רגל.  
(4) כיסול דרכים קיימות.  
(5) קביעת הוראות כניה עבור שימושי הקרקע שכתכנית.  
(6) קביעת מכנים להריסה.  
(7) כיסול חלונה קנימת וביצוע איתוד, נחלוקה בהסכמת הבעלים.  
אין לנה הונגרות על זכנית זו, כמנהל שיה יהיה מחוזותי ע

2/..

אדריכל פאר  
ס. אדריכל מוחו

14. שלבי כיצוע ונחילת ביצוע וההנהיגות תוך שנתיים מיום איטורה. כתחילת ביצוע ותכנית יחידה החנאים הבאים:  
 1. כיצוע כל והתייחוח והחן קויקילוח לרכות מים, היוב, השמל, טלפון וכן כבייטיט ומדרכות וכו'.  
 2. הקמת 50% נוהשלדים טל הככנית המיועדים למגורים.

15. תשחיון כסיסית הועדה הנוקומית תוציא יחור כניה רק אם תיקבל הודיעה מהמועצה המקומית טכאזור בו נמצא המגרש עליו מכוקטת הכניה, קיימת תשתית כסיסית (גיטה לרככ, מים, ניקוז, ביוב וכו') המאפשרת מימוש הכניה.

16. הוראות בענין איכות הסביבה קביעה הוראות איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים, תעשה כטלכ הוצאת היחרי כניה.

17. הפקעת שטחים ציבוריים ורישום הטטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, כגון דרכים, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומחקנים הנרסיים, יופקעו וירסמו כפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והכניה.

18. פיקווי מכנים והריטום: המכנה המאוחר כמגרשים מס' 32,31 יפונה ויהרס בתוך שנתיים מיום אישור התכנית. מיר עם אישור התכנית תוגש תכנית עפ"י סעיף 178 לחוק התכנון והכניה עבור שימוש חורג במכנה הנ"ל.

המכנה המאוחר כמגרש מס' 9, משמש כיום באר להטקית פרדס סמוך. מכנה זה יפונה ויהרס עח קבלת אישור נציבות המיח במשרד החקלאות להיטול המכנה המאוחר המגרש מס' 7 (המשמש כיום עבור חיבור החשמל לבאר הנ"ל) יפונה ויהרס בתוך שנתיים מיום אישור התכנית ולאחר שהבאר ותוכר למיערכת החשמל החדשה בתחום התכנית.

19. תכליות ושימושים: התכליות הנוותרות לשימוש והמיגבלות לשימושים כאזורים הן כלהלן:

19.1 דרכים ודרכים משולכות

1. דרך תימש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן לחניה על פי הסדרים שיקבעו על ידי ועדת התנועה המקומית.
2. דרך משולכת היא דרך מרוצפת לכל רוחכה ונכנסים אליה על גבי אכנ שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרוכות תאורה, ניקוז, ערוגות וריהוט רחוב.
3. בתחום דרך תוכל המועצה המקומית, כאישור ועדת התנועה המקומית והועדה המקומית לכנין עיר, לתת אישור להצבת:
 

תמך והג תנועה הכניה וכו' ומזורים  
 שלסי פרסומו  
 חתמונו ויה לציפי הכון האנדהסאותי לנקות כל זכות לה  
 היר הודו לטל היר לרן גת מחקני חשמל, שלסל פליס, תיכות דואר, כקרת ומזורים  
 וכיוצא בהם. ער היר  
 מיחקלח הנוסלים עירוניים.

3/..

אריה פאר  
 ס. אודיכל מחוו  
 ניהל סגן

19.2 אזור מגורים מיוחד

אזור מגורים מיוחד א' 1 - צבוע כתום כחשריט (להלן אזור א' 1)  
אזור מגורים מיוחד א' 2 - צבוע כתום מוקף בקו כתום כהה כחשריט (להלן אזור א' 2)

באזורים אלה ניתן לבנות בנינים המשמשים למגורים כלכד וכן ניתן לבעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה לקיים פעילות עיסקית - מקצועית כחלק מדירתו

- (1) סוג בנינים: הכנינים יהיו צמודי קרקע.
- (2) מספר דירות בכנין: באזור א' 1: עד מכסימום 2 דירות בכנין  
באזור א' 2: עד מכסימום 6 דירות בכנין  
על פי סבלת המגרשים כעמוד מס' 7.
- (3) גודל הדירות: באזור א' 1: 130 מ"ר ליח"ד (לא כולל מרפסת גג)  
באזור א' 2: סה"כ 50% משטח המגרש כשתי קומות ומכסימום 30% כקומת הקרקע.  
(4) מספר קומות: עד 2 קומות ללא עמודים
- (5) גובה הכנין: באזור א' 1: עד 8.50 מ' מדוד משיא גג הרעפים ועד מפלס ציר הכביש או הדרך המשולבת מול מרכז הכניסה כרכב למגרש.  
באזור א' 2: גובה הכנין לא יעלה על 10.0 מסר מגובה מפלס הכניסה לכנין.
- (6) גובה מפלס הכניסה: מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מהקצה הנמוך של המדרכה בגבול המגרש, תוך הכסחת ניקוז המגרש, כהסכמת מהנדס המועצה.
- (7) מחנכי אשפה: יותקנו על פי דרישות מהנדס המועצה ויקבלו אישור במסגרת הבקשה לקבלת היתר הכניה.
- (8) מחנכי גז: יהיו כתחום חצר הכנין ויאושרו כמסגרת הבקשה לקבלת היתר כניה.
- (9) מחנכים סולריים: קולסי השמש ישולכו כשיפוע הגג. הדוד ימוקם כחלל הגג, או כשכיבה מעל הקולסים. כל פתרון אחר סעון אישור מהנדס הועדה המקומית וכלכד שהקולסים יהיו מוסחריים.

(10) חניה כמגרש: אין לנו התנגדות עקרונית להכניה, בתנאי שזו תהיה החניה המוסממת. רשות ההכנון המוסממת. חתימתו תהיה לצד פיתוח ב' א' ופיתוח ב' א' תהיה חניה המוסממת. החניה או לכל בעל שנין אזורי ב' א' תהיה חניה המוסממת. החניה או לכל בעל שנין אזורי ב' א' תהיה חניה המוסממת. החניה או לכל בעל שנין אזורי ב' א' תהיה חניה המוסממת. החניה או לכל בעל שנין אזורי ב' א' תהיה חניה המוסממת.

באזור א' 1: עבור כל יח"ד יותקן מקום חניה אחד במרחק המגרש. החניה תהיה סמוך לגבול חלוקת הכנינים של המגרש.  
באזור א' 2: עבור כל דירה יותקנו 2 מקומות חניה במרחק המגרש.

4/..

אוריה פגור  
מ. אוריה פגור  
מינהל כלכלי  
מחוז הדרום

- (11) סככות חניה: באזור א' 2 כלכד ניתן יהיה להתיר הקמת סככות חניה כחזית המגרש בקווי בנין צדדיים עפ"י תכנית כינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. הסככות לא תחוסכנה כחלק מהאחוזים המותרים לבניה.
- (12) מזגני אויר: הבקשה להיתר תראה את מיקום המזגנים המתכוונן כאשר לכל חדר יתוכנן מיזוג.
- (13) גובה גדרות: גדרות כחזית המגרש לא תהיינה גבוהות יותר מאשר 1.20 מטר מעל מפלס המדרכה ככל נקודה. גדרות אחוריות וצדדיות לא תהיינה גבוהות יותר מאשר 1.50 מטר מעל מפלס המגרש היותר גבוה. גדרות כנויות באזורי צמתים לאורך של 30 מ' לכל צד מנקודת חיתוך צירי הכבישים (או הדרכים המסולכות), תהינה בגובה עד 0.6 מ'.
- (14) מחסנים: באזור א' 2 כלכד, תותר בניית מחסן אשר שטחו, עד 15 מ"ר לדירה. המחסן לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.
- (15) מרתפים: באזור א' 2 כלכד תותר בניית מרתפים לצורך שימוש כמקלס וכן כמרתף לדירה כקומת הקרקע. המרתף לא יחרוג מקווי המכנה וגובה תחתית תקרתו לא יעלה על 70 ס"מ מעל פני הקרקע. לא תותר כניסה למרתף ישירות מחוץ למכנה.
- (16) מקלסים: על פי דרישות הג"א. באזור א' 1 המקלסים יהיו משותפים למספר בתים וייכנו בשטחים ציבוריים פתוחים, כמסומן בתשריט.
- (17) מכני עזר: כל מכני העזר יהיו בתוך הפרימטר של בנין המגורים.
- (18) גגות: באזור א' 1 כל גגות הכתים יהיו גגות משופעים אדומים, למעט כמרפסות גג כלתי מקורות.
- (19) מרפסות גג: באזור א' 1 יוגבל סטח מרפסות גג כלתי מקורות לסטח עד 20 מ"ר. גובה המעקה יהיה 1.10 מ' מעל פני הריצוף. באזור א' 2 יותר חדר על הגג ששטחו עד 23 מ"ר. גובה מעקה הגג - כנ"ל.
- (20) חומרי גמר חיצוניים: חומרי הגמר החיצוניים יהיו אחד או יותר מהחומרים הבאים: סיח חלק או סיח מותז כגזונים כהירים. אכן נסורה ועץ. יותר גמר חלוקי נחל-או אכן בקומת המסד כלכד. כל חומר אחד טעון אישור מהנדס הועדה המקומית. חומרי הגמר יצוינו על החזיתות כבקשה להיתר בניה.

(21) חיבורי הטמל וטלפון חיבורי חשמל וטלפון למכנה יהיו תת-קרקעיים.

(22) חזית מסחרית כמגרס מס' 32 תותר הקמת והפעלת חנות, שגודלה ער 24 מ"ר, כקומת הקרקע, כחוד קווי המכנה. סטח החנות יתוסף לטטח הכניה המותר.

(23) היתרי בניה א. בקטה להיתר בניה תוגס לגבי כל המגרס.  
ב. באזור מס' א' 2 כמגרסים המיועדים ל-3 יח"ד ויותר, סטח הדירה הממוצע כסלב הראשון יהיה 85 מ"ר.

19.3 סטח ציבורי פתוח

השימושים האפשריים כסטח ציבורי פתוח יהיו למטרות הבאות:

- (1) חורשות, שיחיות, מדסאות, ערוגות פרחים ורחבות.
- (2) שכילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- (4) דרכי גיסה לרכב ומגרטי חניה.
- (6) מתקני משחק ונופש פעיל.
- (8) מקלסים.
- (9) סרותים ציבוריים.
- (10) מתקנים הנדסיים לשימוש עירוני (כריכות מים, קווי מים, מתקני ניקוז וכו') ובלבד שלא יפגעו באיכות החיים של התושבים באזור.
- (11) אנדרסאות.

הוצאות היתר בניה לכל מגרס ציבורי פתוח, יותנה כתכניה כינוי לכל המגרס, שתאוטר ע"י הועדה המקומית. עבור השימושים בתת-סעיפים (3), (5), (6), (7), יש לקבל גם הסכמת הועדה המחוזית.

19.4 אזור כניני ציבור

(1) אזור כניני ציבור ירסס ע"ס המועצה המקומית ויסמש להקמת מבני ציבור, למסרות, שלטון, מותר, להפקיע סטחים למבני ציבור, לפי חוק התכניה והכניה.

6/..

רשונה מועצה המקומית להפקיע סטחים למבני ציבור, לפי חוק התכניה והכניה. המועצה המקומית תעביר את הסטח המיועד לציבור לרשות מקומית אחרת, על פי חוקת ציבורי פתוח. רשות מקומית אחרת לא תעביר את הסטח למטרות אחרות. המועצה המקומית תעביר את הסטח המיועד לציבור לרשות מקומית אחרת, על פי חוקת ציבורי פתוח. רשות מקומית אחרת לא תעביר את הסטח למטרות אחרות.

מ. אדריכל פאר  
מ. אדריכל מחוז

האריך  
27 נוב' 1991

- (2) כאזור כניני ציבור יהיה מותר לקיים את השימושים ולהקים את המתקנים המותרים כאזור "סטח ציבורי פתוח", לפי תכנית זו, ככפוף לחנאים שבסעיף 19.3.
- (3) ההנינים יהיו בני 2 קומות לכל היותר. מיקומו ההניניה יהיטח שהם לא יהיו מטרד למגרשי המגורלה הסמוכים.
- (4) אחוזי הכניה המותרים - סה"כ 60% מטטח המגרש. מקסימום 30% כקומה.
- (5) פתרון ההניה הנדרש יהיה בתחום המגרש, כהחוזם לתקן "התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983".
- (6) כמגרשים המיועדים לבית-ספר, יותקן, בתחומי המגרש, מקום כסוח להעלאת נוסעים והורדתם.
- (7) כמגרש המיועד לכנין ציבורי כאזור מס' 1, תותר הקמת מכנה לאחד השימושים הבאים: גן ילדים, בית כנסת, טיפת חלב.
- (8) על הכנין הציבורי כאזור מס' 1 יחולו הוראות סעיפים (9) 19.2., (20) 19.2. עד (22) 19.2.
- (9) כמגרש כניני ציבור, שסטחו מעל 2 דונם, הוצאח היתר כניה תותנה כאיסור תכנית כינוי ע"י הועדה המקומית.

**19.5 אזור מסחרי**

- (1) כאזור המסחרי תותר הקמת מכנה שיטמש למסחר קימוכאי כלכד, לרבות שימושים הנלווים לכך, כגון פריקה וטעינה, איחסון, חניה וכו'.
- (2) החניה, הפריקה והטעינה יהיו בתוך המגרש המסחרי.
- (3) הכנין המסחרי יהיה בן קומה אחת, סגובה לא יעלה על 5.5 מ'.
- (4) שטח הכניה המותר - עד 30% מטטח המגרש.
- (5) כשטח הכניה יכללו גם כל שטחי העזר, כגון מחסנים, שטחים סכניים, מקלטים וכו'.
- (6) תותר גלריה שטתחה עד 40% מטטח הרצפה. שטח הגלריה יכלל כשטח הכניה המותר.

**20. היטל השכחה**

יוטל וייגבה כחוק ע"י הוועדה המקומית.

7/..

99640

27 נוב' 1991

**אדריכל פאך**  
**אדריכל מחוץ**

1981

תוכן אזורי בנייה לתמכוה בנייה ביישוב  
 תכנית מפורטת מס' תמ/כב/1-2/85

| שטח   | סלולר | שטח מניפולטיבי | שטח מניפולטיבי | רמת זרימה/הנהגה               | שטח בנייה מותר  | שטח בנייה מכלול  | גובה כבסיס | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה מכלול |
|-------|-------|----------------|----------------|-------------------------------|-----------------|------------------|------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| אזורי | אזורי | 400 מ"ר לרוב   | 130 מ"ר לרוב   | 18 מ' לרום שטח או כסותם בתחום | לרוב בנייה מותר | לרוב בנייה מכלול | גובה כבסיס | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה מכלול |
| 3.00  | 3.00  | 400 מ"ר לרוב   | 130 מ"ר לרוב   | 18 מ' לרום שטח או כסותם בתחום | לרוב בנייה מותר | לרוב בנייה מכלול | גובה כבסיס | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה מכלול |
| 3.00  | 3.00  | 400 מ"ר לרוב   | 130 מ"ר לרוב   | 18 מ' לרום שטח או כסותם בתחום | לרוב בנייה מותר | לרוב בנייה מכלול | גובה כבסיס | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה מכלול |
| 3.00  | 3.00  | 400 מ"ר לרוב   | 130 מ"ר לרוב   | 18 מ' לרום שטח או כסותם בתחום | לרוב בנייה מותר | לרוב בנייה מכלול | גובה כבסיס | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה מכלול | שטח בנייה מכלול |

החלטות: הנגישו כפי הנדרש כל ציוד ומכשיר הנדרש להקמת המבנה. המבנה יוקם על שטח נקי מכל ציוד ומכשיר. המבנה יוקם על שטח נקי מכל ציוד ומכשיר. המבנה יוקם על שטח נקי מכל ציוד ומכשיר.

מסמך זה אינו מהווה חלק מהתוכנית והוא לא ייקרא בהמשך.

משרד המבנה והערים



רשימת המגרסים לכניה למגורים

אזור א' 1

- \* 73 מגרסים רו-מספחתיים - 146 יח"ד
- \* 2 מגרסים חד מספחתיים - 2 יח"ד
- סה"כ לאזור א' 1

148 יח"ד

אזור א' 2

| <u>מגרס מס'</u> | <u>מס' יח"ד ככל מגרס</u> | <u>סה"כ יח"ד</u> |
|-----------------|--------------------------|------------------|
| 100-106         | 2                        | 14               |
| 107             | 6                        | 6                |
| 108             | 5                        | 5                |
| 109-116         | 6                        | 48               |
| 117             | 3                        | 3                |
| 118             | 4                        | 4                |
| 119             | 4                        | 4                |
| 120             | 3                        | 3                |
| 121             | 4                        | 4                |
| 122             | 3                        | 3                |
| 123-126         | 5                        | 20               |
| 127-143         | 2                        | 34               |
| 144             | 5                        | 5                |
| 145             | 4                        | 4                |
| 146-156         | 2                        | 22               |

179 יח"ד

סה"כ לאזור א' 2:

327 יח"ד

סה"כ כולל למגורים:

אין לנו התנגדות מקצועית להצעת המגורים במבני שני החלקים פחותה עם רשויות התכנון והנוספות. התנגדותנו הייתה בעיקרה על התכנון או על המבנים עצמם. המבנים והתכנון הם כפי שהם. המבנים והתכנון הם כפי שהם. המבנים והתכנון הם כפי שהם. המבנים והתכנון הם כפי שהם.

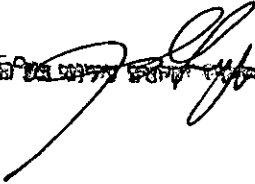
**אודיה פאד**  
**אדוויכל מדינו**

99642

8/..

תכנית מפורטת מס' הצ/כמ/2-1-85

ות'מות ואישורים

  
ערים

חתימת יוזם התכנית:

עוזי רונן - אדריכל

רח' הרשנברג 14 ת"א  
טל' 2882222

רשויות התכנון המוסמכות.  
חתימתנו הינה צו"פ חכ"מ ואין בה כדי להקנות כל זכות ליזום  
התכנית זו לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקם הסכם  
ובהתם עמנו וזאת על פי חוק התכנון והת"מ וזאת בהתאם  
הסכמת כל ב"ה וזאת בכפוף לחוק ולתקנות ממשלת ישראל  
חוקה ועפ"י כל דין.

חתימת מחבר התכנית:

למין זכר סמך היעודי היה היעודי הישן הישנה על מ"מ 1000  
בין השטח הכלול בתכנית, ד"ר 1000 מ"מ, הישנה הישנה  
הקמת הסכר במגמת ו/או ד"ר 1000 מ"מ, הישנה הישנה  
הי שיתוף המבנה של מ"ר 1000 מ"מ, הישנה הישנה  
אחרת המומדת לנו מכת הסכם הישנה הישנה  
מגמת נד ז"ק מנקודת מבט תכנונית.

חתימת בעל הנרקע:



תאריך: 28 נוב' 1985

איטור הועדון: