

6

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
17-07-2002
נתקבל
תיק מס':

שם התכנית: הצ/2-1/154 (א) - כפר יונה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. (כפ"ר) 154/1
התכנית מאושרת מכח
סעיף 178 (ג) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: 1/3/1999

חותמות ואישורים:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 154/2/3
סממן תוקף.
יו"ר הועדה
מתנדס הועדה



מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז - נפת השרון

1. **שם התכנית:**
תכנית שינוי למתאר הצ/1-2/154 (א) שינוי לתכנית הצ/1-2/55 ותכנית המתאר המקומי ולתכנית הצ/150
2. **מסמכי התכנית:**
א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1000 : 1, 5000 : 1, 10.000 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. **גבולות התכנית:**
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**
29.627 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **גושים וחלקות:**
גוש : 8125 חלקות : 23-26, 33-38, 45-50, 55, 56, ח"ח : 27-32, 39-44, 51-54
7. **המקום:**
מ"מ כפר יונה
8. **היזום:**
מ"מ כפר יונה והועדה המקומית המקומית שרונים
9. **בעלי הקרקע:**
מדינת ישראל (ממ"י) והמועצה המקומית
10. **מחבר ומתכנן התכנית:**
הועדה המקומית "שרונים" אדרי שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. **מטרות התכנית:**
 1. ביטול 7 מתוך 13 דרכי הגישה הפרטיות בתוך מגרשי המגורים.
 2. לייעד שטחים למעבר רכב והולכי רגל בין מגרשים ע"י רישום זיקת הנאה החדית.
 3. חלוקת מגרשי מגורים א' סה"כ 66 יח"ד בתכנית.
 4. קביעת תוואי למעבר קוי תשתית.
 5. שינוי ייעוד ממגורים א' ומשצ"פ (שביל) לדרך משולבת.
 6. שינוי יעוד מדרך משולבת (רחבת סיבוב) למגורים א' (חלקה 39).

תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן. מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

12. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

13. רישום שטחים ציבוריים:

בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

14. הוראות בניה והגבלותיה:

מספר מקומות חניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש 2 מקומות חניה לכל יח"ד, אחת מקורה ואחת שאינה מקורה, בתחום המגרש.

15. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית

16. היטל השבחה:

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.

17. הריסת מבנים:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

18. זמן ביצוע:

19. דרך משולבת: דרך מרוצפת לעל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.

20. הוראות בניה:

20.1 שימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

20.2 רשימת תכליות: איזור מגורים א' ואיזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע. שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית. שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. ד) שטח לבנייני ציבור - ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

20.3 תנאים לבניית מגורים:

על פי האיזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
(א) ישטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
(ב) מסי יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי.
(ג) מסי קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
(ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין. ממפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.
(ה) הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יחיד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.

- ו) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף(ד) לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- ז) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- ח) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.

20.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- א) צורת הגג - בגג שטח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לעל יח"ד.
- ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצויינו בבקשות להיתר.
- ג) מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- ד) אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה) חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
- ז) תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח) מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר הועדה המקומית בחלק מהבנין העיקרי.

20.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- (ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- (ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- (ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- (ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכ
- (ו) לבקשה להיתר יצורפו תצהירים והתחייבות לענין הטיפול פיננסי פסולת הבניה ועודפי עפר לשביעות רצון הועדה המקומית.

20.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח. בתכנית יצוינו מערכות תשתית תת-קרקעיות ועיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי במגרשי מגורים; הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפתוח.

20.7 **פיתוח השטח:** כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים וע"פ תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית. בשטח הציבורי הפתוח - תותר חניה מגוננת ומשולבת בנטיעות.

(א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו: 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת

הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת מתחם.
(ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
(ג) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

21. שטחי שרות
וקומות מרתף:

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/ 2 /100-א'
(א) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
(ב) לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
(ג) במרתף ירוכזו כל חדרי העזר לרבות ממ"ד והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
בבניינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי.
(ד) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה). באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
(ה) מפלס קומת הכניסה לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין בקוטגי לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבניין.
(ו) החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 ס"מ (נטו).
(ז) לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
(ח) הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.
(ט) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
(י) חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפתל פני הקרקע המקיפה אותו.

שטחי שרות: (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף)

סככה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים)

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

22. מערכות תשתית:

- (א) אספקת מים** - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- (ב) ביוב** - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד) באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס: התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.
- (ג) ניקוז** - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי התהום. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באיזור רשות הניקוז - השרון.
- (ד) חשמל** - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו: 9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת-קרקעיים. (ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

23. כללי:

- (א)** כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'
- (ב)** תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

24. דרך גישה פרטית:

(א) בין מגרשים מס' 2085 ומס' 2086, מגרשים 2084 ו-2286, מגרשים 2288 ל-2290, ומגרשים מס' 2270 ו-2269 דרך הגישה תהיה ברוחב 5.0 מ' סה"כ למעבר רכב והולכי רגל (2.5 מ' + 2.5 בכל מגרש)
(ב) בין מגרש מס' 2262 ומגרש 2263 לוחב דרך הגישה יהיה 3.0 מ' כאשר 2.5 מ' במגרש 2263 ו-0.5 מ' במגרש 2262.

לוח יצויות ותוראות בנייה לתכנית מספר תמ/2/154/1 ישוב : כפר יונה

מספר יחיד למגור	קווי גובה		קווי עומק		מספר יחיד למגור	גובה בניין - מ' / גובה בניין - מספר קומות	שטח קומת מרתם	סה"כ זכויות		בנייה		מספר מרש (מ"ר)	שטח מגרש מניימלי (מ"ר)	סימון במשרד	יעוד האזור
	למבנה שירות	למבנה חיות	עומק	חיות				שירות	עומק	עומק	שירות				
1	5.0 מ' / 3.0 מ' / 0	5.0 מ' / 5.0 מ' / 0	3.0 מ' / 5.0 מ' / 0	5.0 מ' / 3.0 מ' / 0	1	8.5 מ' / 2 בקומות	100 מ"ר	30 מ"ר / 200 מ"ר (במנוף לתוראות) / 22 מ"ר	100 מ"ר / 0.0	30 מ"ר / 200 מ"ר	150 מ"ר	18 מ"ר / 375 מ"ר	375 מ"ר / 375 מ"ר	בתים	מגורים א'
<p>גדרות: גובה גדרות מעל קו שטח בחזית יהיה עד 1.20 מ', ובמגרש הפנימי עד 0.60 מ'. בצדדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ'. למעלה מזה - בהתאמה להסכמים המוגבלים בלכ"ד.</p> <p>גובה המבנה למגורש המבטק</p>															

הועדה המקצועית לתכנון ובנייה
 "עורכי דין"
 רח' הצהר 6, אורחית פלג
 סל 09-8636000