

4-13623

גירסה 6

ועדה מרחבית לתכנון ובניה  
 שרונים  
 30-06-2003  
 נתקבל  
 מחלקת תכנון

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 2003 תת-4  
 נתקבל  
 תיק מס': -

שם התכנית: תכנית שינוי למתאר  
 הצ/1-2/82 א' - כפר יונה

שינוי להצ/1-2/82 ול-הצ/במ/1-2/300  
 ולתכנית המתאר הצ/150

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק  
 התכנון והבניה התשכ"ו (1965)

נבדק וניתן להסכים / לאשר  
 החלטת הועדה המקומית / משנה מיום 22.5.01

אדר' דורון דרוקמן  
 מתמנה מחוז מרכז

8.9.03  
 תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. ה-14/01  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 ג) לחוק  
 מתאריך 3.7.02  
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 ועדה מרחבית לתכנון ובניה - שרונים  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' ה-14/01-82  
 למתן תוקף.  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה

## מחוז המרכז

### מרחב תכנון מקומי "שרונים" מחוז המרכז נפת שרון

1. שם התכנית :  
תכנית שינוי למתאר הצ/1-2/82 א' - כפר יונה  
שינוי להצ/1-2/82 ול-הצ/במ/1-2/300 ולתכנית המתאר הצ/150  
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון  
והבניה התשכ"ו (1965).
2. מסמכי התכנית :  
א. תקנון הכולל 8 עמודים כולל לוח זכויות והוראות בניה .  
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:500 + 1:2500 + 1:5000  
מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם  
יחד .  
ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:200 לפחות (המהווה חלק מהתשריט)
3. גבולות התכנית :  
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה .
4. שטח התכנית :  
2122 מ"ר .
5. תחולת התכנית :  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית
6. גושים וחלקות :  
גוש : 8123 , חלקות : 88 (חלק)  
גוש : 8125 , חלקות : 10,12,115 (א) (א)
7. המקום :  
המועצה המקומית כפר יונה
8. היחס :  
מכלוף ניסים ת.ז. 24857401 ת.ד. 3283 נתניה טל. 09.8335078  
לנקרי מאיר ת.ז. 28109700 אשדוד טל. 09.8852770  
גרידיש ערן ת.ז. 32403503 כפר יונה טל. 09.8989164
9. בעלי הקרקע :  
מינהל מקרקעי ישראל
10. מחבר ומתכנן התכנית :  
פרי אדריכלות והנדסה בע"מ  
אדר' בנימין פרי  
מס' רשיון - 30211  
צל הגבעה 23 רמת-גן  
מס' טלפון : 5782288-03
11. מטרת התכנית :  
א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.  
ב. הגדלת מס' מגרשים מ- 2 בשטח 750 מ"ר כ"א ל- 3 בשטח 500 מ"ר כ"א וע"י  
כך הגדלת מס' יח"ד מ- 4 ל- 6 .  
ג. קביעת הוראות בניה.  
ד. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד.  
ה. שינוי משצ"פ לדרך משולבת .

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/150, הצ/2-1 / 82-1- הצ/במ/2-1/300 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת התוקף: 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.
14. רישום שטחים ציבוריים: 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.
15. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם ללייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
16. חניית מכוניות: מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת היתר הבניה.
17. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
18. והריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.
19. שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
20. דרך משולבת: דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקח וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.
21. הוראות בניה:
- 21.1- שמוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן:
- 21.2 רשימת תכליות:
- א. אזור מגורים א' מיוחד ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע.
- ב. שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים צבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
- ג. שטח לדרכים ותניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקח ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים) ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
- ד. שטח לבנייני ציבור - ישמש לבנית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.
- 21.3 תנאים לבנית מגורים: עפ"י לוח האיזורים המצורף לתכנית בהתאם ללייעודי הקרקע המפורטים בתשריט

ועל פי התנאים שלהלן :

- א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט .  
תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתכנית ,  
לא תהיה שינוי לתכנית .
- ב. מס' יחידות דיוור - בית חד או דו משפחתי
- ג. מס' קומות בבנין - לא תותר בניה יותר מ 2 קומות (ראו מרתפים , יציאות לגג ועליות גג להלן ) במבנה קוטג' .
- ד. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין- לא כולל את גובה חדרי הגג.  
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 שיקול דעת הועדה .
- ה. הפרש מפלסי (0.00 - ) בין שתי יח"ד 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 קגמת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל .
- ז. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון .  
בשטח הבניה לא יכללו פרגולות בהן אחח הכיסוי מתחת 40% ,  
ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד אחת .
- 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' .

עיצוב ארכיטקטוני :

21.4

- א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג . יותרו חדרי גג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטחם לא יעלה על 23 מ"ר .  
בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד .
- ב. חומרי קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר .
- ג. מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדרך יוסתר בחלל הגג .  
בגג שטוח ישולבו הקולטים והדרך בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מתסור 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 עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית .
- ו. חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית .
- ז. תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש .
- ח. מיכלי גז חדלק - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב .
- ט. סככות חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית .

תנאים להגשת בקשה להיתר:

21.5

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש .
- ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון

- קומת מסד , הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן וקווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית
- ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ' , תוגש תכנית הפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר .
- ד. התכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש : 2 מ' מחוצה לו , כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית .
- ה. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלטי גדר , וכן פירוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד' .
- ו. במעבר לבניין 3 לא יינתן היתר , אלא רק לאחר שתובטח סלילת המעבר לרכב- לשביעות רצון המועצה המקומית.

21.6

לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם . בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות , מפלטי הכניסה לבנינים , מיקום הכניסות לרכב פרטי לגמרשי 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 הפיתוח .

פיתוח שטח :

21.7

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית , לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית . כל עבודות הפיתוח בשטח התכנית ייעשו ע"י המבקש ועל השכונו .

- א. גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן , 1 - 1.2 מ' בחזית המגרש , כולל קיר תומך . בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 לשתי מדרגות או יותר . 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 למתחם .
- ב. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיטוף של הרשות המקומית . מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה , ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת .

מרתפים :

היתרי בנייה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות יינתנו עפ"י תכנית הצ/2-1/100א'

22. שטחי שירות וקומות מרתף :

- 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 , והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה . בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים , גם אם עפ"י תבניות תקפות ניתן להקימם , וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז .
- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (רצפה עד תקרה) .
- ה. באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה .
- ו. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (בקוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין .
- ז. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו) .
- ח. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף .

- ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף.
- ט. ככל שתכלול דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחי הבניה בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקח ואיורור מתאימים.
- י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. שטחי שרות: (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף)
- מבנה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.
- בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר.
- וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

23 מערכות תשתית

- א. אספקת מים: תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. ביוב: בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד) באזורים 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. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי.
- ג. ניקח: פיתוח השטח ייכלל את ניקח האתר עם מערכת הניקח הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקח יוצג בתכנית הבקשה להיתר הבניה. יותר מעבר קוי ניקח ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקח כל המתחם, באישור רשות הניקח - נחל פולג.
- 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. (ראה סעיף 22.4 ה'). מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת קרקעיים.
- ה. תכניות למתן תוקף יוגשו על רקע מפת מדידה ערוכה ע"י מחד מוסמך ובציון שטחי המגרשים החדשים.

24 כללי

25 הוצאות התכנית

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות הוצאות המדידה, תכנון תשתיות למיניהן וכיו"ב.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
- ג. רישום החלוקה: לא יונפקו טפסי 4, אלא לאחר ביצוע החלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).



יחס התכנית

שם:

מכלוף ניסים

כתובת

אברהם שפירא 13 נתניה

חתימה



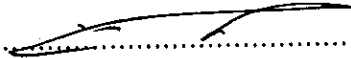
שם:

לנקרי מאיר

כתובת

אשדוד

חתימה



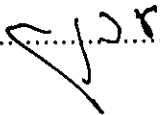
שם:

גרדיש ערן

כתובת

כפר יונה

חתימה



בעלי הקרקע

שם

כתובת

חתימה

עורך התכנית

שם

כתובת

חתימה

פרי בנימין - פרי אדריכלות והנדסה

צל הגבעה 23 ר"ג 52374

ב. פרי אדריכלות והנדסה בע"מ

צל הגבעה 23 רמת-נגן 52374

טל 03-5782288