

4-13684

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
 הצורן 1 ג' א.ת. פולג ת.ד. 8490
 טל. 09-8636000 פקס 09-8636029

17-11-2003

נתקבל

חתימה דואר

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 8-12-2003
 נתקבל
 תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' 149/1-2/3
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.9.02 לאשר את התוכנית
 ז"ל אר"י

שם התכנית: הצ/2-149/1 - כפר - יונה

נבדק וניתן להפקיד לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 19.9.02
 אדרי' דורון דרוקמן 24.12.03
 מתכנן/ממלא תפקיד תאריך

- תאריך: 8/9/98
- 21/10/98
- 4/9/00
- 7/2/01
- 14/5/01
- 30/7/01
- 16/3/03
- 21/9/03

חותמות ואישורים:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 149/1-2/3
 למתן תוקף.

אדרי' עוזי דואק
 מנהל הועדה
 יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז - נפת השרון

1. **שם התכנית:**
תכנית שינוי למתאר/מפורטת הצ/2-1/149 שינוי לתכנית מתאר הצ/150, הצ/במ/2-1/48. תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. **מסמכי התכנית:**
א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 500:1 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
ג. נספח בינוי- כלול בתשריט (מצב מוצע) מנחה בלבד.
ד. טבלאות איזון והקצאה.
3. **גבולות התכנית:**
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**
20,383 מ"ר.
5. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. **גושים וחלקות:**
גוש: 8147 חלקות: 58,30 ח"ח: 59.
7. **המקום:**
כפר יונה.
8. **היוזם:**
מ.מ.כפר יונה.
9. **בעלי הקרקע:**
כוכבי דוד - רח' ריינס 43, נתניה ת.ז. 219469
בראזני (בר) צבי - שזר 89 רמת גן ת.ז. 332660
ק.ק.ל
10. **מתבר ומתכנן התכנית:** הועדה המקומית "שרונים" אדרי' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908).
11. **מטרות התכנית:** א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק של חלקות מס' 30, 58, וח"ח 59.
ב. שינוי ייעוד מאזור חקלאי למגורים "אי מיוחד", לשצ"פ, שב"צ, למגרש ספורט ולדרך משולבת - סה"כ יח"ד בתכנית: 44 יח"ד.
ג. הרחבת דרכים.
ד. הוראות והגבלות בניה.

על תכנית זו תחלנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/150 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

12. יחס לתכנית מתאר:

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.

13. 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.

14. רישום שטחים ציבוריים:

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

15. הוראות בניה והגבלותיה:

מספר מקומות התניה 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 יחיד, אחת מקורה ואחת שאינה מקורה, בתחום המגרש.

16. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

17. היטל השבחה:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

18. שלבי ביצוע:

דרך מרוצפת לכל 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.

19. דרך משולבת:

20.1 שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 20.2 להלן:

20. הוראות בניה:

20.2 רשימת תכליות:
(א) איזור מגורים א' ואיזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים ודו-משפחתיים צמודי קרקע.
(ב) בשטח מגרש הספורט: יותרו מתקני ספורט ומבנים נלווים, כגון: מגרשי כדורסל, טניס, אולם ספורט, מלתחות, והכל עפ"י תכנית בנוי ופתוח באישור הועדה המקומית.

ג. 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.

ד. 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.

ה. שטח לבנייני ציבור – ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

20.3 תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית ובהתאם לייעודי 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) מסי יחידות דיור – בית דו משפחתי.

(ג) מסי קומות בבנין – לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן). (במבנה קוטגי).

(ד) גובה הבנין – הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.0 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש. מפלס 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 ועפ"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 שטוח 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 לבנות 25 מ"ר בעליית גג ולפתוח פתחים לכל יחיד עפ"י הנדרש.
- (ב) חומר קירות חוץ – חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו 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 שיקול דעת 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 לחניה יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר הועדה המקומית או כחלק מהבניין 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 1:2 מ' מתוצה 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 וכו'...

20.6. לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל
המתחם. בתכנית יצויינו מערכות תת-קרקעיות
ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום
הכניסות לרכב פרטי למגרשי 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 פתוח 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.

(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 לניקוז למערכת
הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח
כוללת למתחם.

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

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי
שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/ 2-100/1 א'.
(א) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו
(קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו,
ועד 75 מ"ר ליחיד אחת.
(ב) לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
(ג) במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, 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 כאשר
יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות
ניקוז.

21. שטחי שרות
וקומות מרתף:

- (ד) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה). באם הגובה עולה על הנייל – יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- (ה) מפלס קומת הכניסה לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין (בקוטג') לא יעלה על 9.0 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
- (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. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מבחוץ – יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- (ט) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור 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 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

***בליטות שונות ומחסן ביתי:** 10 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים)

וסה"כ שטחי שרות: 25 מ"ר ליח"ד אחת.

במידה ובונים קומת מרתף: 25 מ"ר ליח"ד.

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. מתן טופס 4 - רק לאחר חיבור לרשת הביוב העירוני.

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, באישור 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:**

כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף (12)69 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

תנאי למתן היתרי בניה למגורים הסמוכים לתוואי דרך מס' 57 העתידי במגרשים מס' 2104, 2108, 2112, 2114, 2119 – יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו. במידה וידרש טיפול אקוסטי תחול ההוצאה על בעלי הנכסים בתחום התכנית.

