

4-13685

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "שרונים"  
 הצורן 6, אוה"ת פולג טל. 8636000  
 28-04-2002  
 נתקבל  
 קבלת קהל-קמילה חתימה.....  
 נמסר ל..... תאריך.....

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 13-04-2004  
 נתקבל  
 תיק מס':

שם התכנית: ה צ / 2 - 153 / 1 - כפר יונה

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. (כ) 153/1/1  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 128 (ג) לחוק  
 יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים  
 מינהל מחוז מרכז-ירמלה  
 22-05-2002  
 נתקבל  
 תיק מס':

תאריך: 5.5.98  
 26.10.98  
 9.5.00  
 5.3.02

**חוקתיות ואישורים:** אין לנו התנגדות על חתימה לתוכנית, בהנחה שיהיה זהה לחותמת האישורים רשויות התכנון המוסמכות.  
 התימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, ואין בה משום הסכמה למימוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנון, לא הוקצה השטח ונחתם עא"פ הסכם מתאים בניגוד לחוקתיות, מתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל חלק התכנון /או כל רשות מוסמכת, לפני כל הוצה ועפ"י כל דין.  
 למען השר טפק טוותר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה כלשהי הסכם כאמור /או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, /או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכוח השרה ראמור ועפ"י כל דין, שכן (החתימה הינה הן יוקה התנגדות מבט תכנונית.  
 יו"ר הוועדה המחוזית ישראל  
 מחוז המרכז

21-04-2002

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
 לחלטת הועדה המחוזית נשנה מיום 6.2.02

2.2.02  
 מתכנתת המחוז

3.7.02  
 תאריך  
 הוועדה המקומית  
 כפר - יונה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים"  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 153/1/1  
 למתן תוקף.  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: הצ/2-1/153 שינוי לתכנית מתאר הצ/150
2. מסמכי התכנית: א) תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.  
 ב) התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 500 : 1, 5000 : 1, 10.000 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
 ג) נספח בינוי 250 : 1.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 14,260 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 8123 ח"ח: 4, 6, 8, 10, 11, 12, 14. מגרשים: 189 - 199, 755, 754.
7. המקום: המועצה המקומית כפר יונה
8. היוזם ומגיש התכנית: המועצה המקומית "שרונים"
9. בעלי הקרקע: מדינת ישראל (בניהול מ.מ.י.)
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרת התכנית:
  - א. לאפשר הקמת בית מגורים שני על המגרש על פי הבינוי המופיע בתשריט נספח הבינוי של התכנית, סה"כ יח"ד בתכנית: 44 (22 חדשים)
  - ב. התווית שבילי גישה פרטיים משותפים לשני מגרשים גובלים לבתי המגורים הערפיים.
  - ג. שינוי יעוד ממגורים ושצ"פ לדרך משולבת ושינוי ייעוד משצ"פ למגורים.
  - ד. קביעת הוראות והגבלות בניה.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/150 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: 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 האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
16. חניית מכוניות: מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת ההיתר הבניה, סה"כ 2 מקומות חניה לכל יחיד. פתרון חניה בתחומי המגרש, תקן החניה ליחידה הקדמית יהיה עפ"י התקן התקף, בהתאם לגודל היחידה. ליחידה האחורית תקן של 2 מקומות חניה. לא יינתן טופס ללא ביצוע החניה בפועל.
17. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
18. הריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנייל, המסומנים להריסה בתשריט.
19. שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
20. הוראות בניה: 20.1 שימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 20.2 להלן:

### 20.2 רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים א' ישמש לבניית מבני מגורים צמודי קרקע.  
(ב) שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית.  
סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.  
(ג) 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.

### 20.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם 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) מס' יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי.  
(ג) מס' 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 ( $\pm 0.00$ ) 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 ( $\pm 0.00$ ) 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 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'.  
(ט) במגרשים הערפיים - כאשר שתי יח"ד בנויות בקיר משותף, (ראה נספח הבינוי) תכלול הבקשה להיתר בניה את יחידת הדיור הצמודה במגרש הגובל.

תנאי למתן היתר הבניה יהיה התאמת התכנון של תכנית הבית הדו-משפחתי, החזיתות והחתכים שלו.

(י) תנאי להיתר בניה: הוכחת אפשרות לביצוע מעבר ברוחב 3.0 מ' לפחות אל היחידה האחורית. במידה ואין הסכמת שכן לביצוע מעבר משותף זכות המעבר ברוחב 3 מ' לפחות תילקח בשלב ראשון ממגרש מבקש הבקשה, כשבשלב ב', עם הצטרפות השכן ימוצה המעבר במלוא רוחבו המוצע בתכנית זו.

#### 20.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- (א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יחיד.
- (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 בועדה 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 בועדה המקומית כחלק 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 וכד'.

20.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עליות, 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 פיתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים 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.

ב) 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. ג) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

ד) 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 מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו וקומות מרתף: עפ"י תכנית הצ/2-1/100א'.

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו, אך לא יותר מ- 100 מ"ר ליח"ד אחת.
- 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 יותר מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה). באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין בקוטג' לא יעלה על 8.5 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 ואיזורר מתאימים.
- י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

### שטחי שירות על קרקעיים:

מבנה מקורה לחניה פרטית: 15 מ"ר ליחיד.

22. שבילי גישה פרטיים: מיועדים לגישה למגרשים הערפיים. רוחבם: 4.0 מ' 2.0 מטר מכל מגרש, כמסומן בתשריט "מצב מוצע". דרך הגישה ל- 2 מגרשים צמודים / גובלים. לא תותר הקמת גדר על הגבול לאורך דרך הגישה, אלא רק בצדי השביל. רוחב דרך גישה שאינה משותפת לשני מגרשים יהיה 3.0 מ'.

23. 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 צבוריים 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 צבוריים 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.  
(ראה סעיף 22.4 (ה))

(ו) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

24. 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) לאחר אישור התכנית יוכן תשריט חלוקה למגרשים, אישור התשריט יהיה תנאי למתן היתר בניה.

25. אתר עתיקות : גוש 8123 חלקות 4, 6, 8, 10-12, 14.  
היתרי בניה למגרשים הכלולים בחלקות הנ"ל, עליהן חלה הכרזה עפ"י חוק העתיקות התשל"א, יינתנו באישור רשות העתיקות.



לוח זכויות וחודאות בניה לתכנית תצ/1-153 בישוב: כפר יונה

מספר יחיד למגורש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומות מרתף	סה"כ זכויות		בנייה זכורות				תכנית ברטון שטחי שדות ב-6% או במייר	לוח מגורש מ"מ (מ')	שטח מגורש מניימלי (מי"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור		
				שדות	עיקרי	תת קרקעי		על קרקעי								
						שדות	עיקרי	שדות	עיקרי							
יחיד אחת במגורש חקדמי יחיד אחת במגורש העורף	8.5 מ' משיא גג משופע ועד מפלס פמוצע של קרקע סופית במגורש עפ"י תכנית פתוח מאושרת למגורש.	2 בקומות	עפ"י הוראות סעיף מ"א 21 בתקנון ות"ד 100 מי"ר ליה"ד אחת	עד 115 מי"ר	145 מי"ר ליה"ד אחת	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	15 מי"ר לתנה מקורה	145 מי"ר ליה"ד אחת	30%	כמסומן בתשריט התכנית	כמסומן בתשריט התכנית	בתים	מגורים א'

## ה ע ר ר ת

ת	גובה בנין מספר קומות	גובה בנין (מ') מספר קומות	מספר יחיד למגורש	קווי בנין				מספר יחיד למגורש	גובה בנין (מ') מספר קומות	גובה בנין (מ') מספר קומות			
				למבנה שירות		למבנה עסקי					מספר יחיד למגורש	גובה בנין (מ') מספר קומות	גובה בנין (מ') מספר קומות
				אחורי	צד	אחורי	צד						
1	2	8.5 מ' משויא גג מפלס ממוצע של קרקע סופית במגרש תכנית פתוח מאושרת למגרש.	מספר יחיד אחת במגרש הקדמי, יחיד אחת במגרש העורפי	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	3.0 מ'	למבני עור קיימים בחזית כמסומן בתשריט התכנית.	למבני עור קיימים בחזית כמסומן בתשריט התכנית.	<p>1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', ובמגרש פינתי עד 0.60 מ', בצדי המגרש ומאחור עד 1.30 מ' למעלה מזה - בהסכמת השכנים הגובלים בלבד.</p> <p>2. על בתי המגורים הקיימים בחזית בעת אישור תכנית זו - (ראו בתשריט) - יחולו זכויות הבניה המפורטות בתכנית המתאר חצי 150.</p>			

ות