

4014264

80 > 8

תכנית מתאר מקומית

מס' הצ/150

לתחום שפרט המועצה המקומית

כפר - ירונה

מרחב תכנון מקומי

"שרונים"

7

ח.י.ק.
הועדה ח.י.ק.
תכנית מפורטת
משרד-המנדט קו
נדונה נושאת מס' 1
חולקט להעבור לוג
מנדט הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז _____
מרחב תכנון מקומי _____
תכנית _____ מס' 150/37
הועדה המחוזית ביישובתה ה- _____
מיום _____ החליטה לנתן תוקף
לתכנית העברה לעיל.
תוקף תחילתו ג' אלול תשכ"ה

ת ז כ ך ה ע נ ר נ י ם

הוראות התכנית

עמוד	הנושא	הפרק
1	כללי	א'
2	פרשנות	ב'
3	ורכים	ג'
4	מחצבות ומכרות	ד'
4	ניקוז ותיעול	ה'
5	שטח פתוח	ו'
5	שטח לבניני צבור	ז'
5	שטח לחקלאות	ח'
6	מלאכה והחסנה	ט'
6	אזור מיוחד לבופש והבראה	י'
6	מגורים א'	יא'
6	מגורים חקלאי	יב'
7	מגורים ב; מגורים ג'	יג'
7	מסחרי ומלאכה שדותית	יד'

המחיר : _____ מחיר המרכז

הנפה : _____ נפת נתניה

הרשות המקומית : _____ מועצה מקומית כפר - יונה

מרחב תכנון : _____ מרחב תכנון "שרונים"

התכנית : _____ תכנית מתאר הצ/150

המבקש : _____ המועצה המקומית כפר - יונה

המתכנן : _____ המחלקה השכנית ליד העדות המקומיות
"שרונים/צפון השרון" י. גולדנברג אדריכל

בעלי הקרקע : _____ מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' הצ/150 לתחום שיפוט מועצה מקומית כפר יונה במרחב תכנון מקומי "שרונים".
2. תשריט
התשריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. תחולת התכנית
(א) תכנית זו תחול על שטח המועצה המקומית כפר-יונה הכלולה במרחב תכנון מקומי שרונים שעל גבולותיה הוכרז ע"י שר הפנים והמותחם בקו כחול בתשריט.
(ב) בכל מקרה של אי התאמה בין הקו הכחול ובין גבולות המועצה המקומית כפר-יונה יש לראות תכנית זו כחלה על שטח המועצה כולה.
(ג) אם גבולות המועצה המקומית, בהתאם להכרזת שר הפנים כוללים שטח שאיבנו מותחם בקו הכחול יחולו עליו הוראות תכנית זו כאמור בסעיף 3(ב). ייעודו של השטח ייקבע בהתאם להליכים הקבועים בחוק.
- מטרת התכנית
לקבוע הוראות לגבי כל הנושאים המנויים בסעיפים 61 ו-63 לחוק.
4. סולם העדיפויות של תכניות
(א) התכנית יכולה לשנות תכנית מתאר מחוזית בנושאים שיש בהם משום עבין מקומי בלבד.
(ב) תכניות מפורטות החלות על קרקע בתחום גבולות מרחב התכנון המקומי, בעת מתן התוקף לתכנית זו, תהיינה חלק בלתי נפרד ממנה.
(ג) כל פרט מפרטי תכניות מפורטות, כאמור בסעיף א' לעיל העומד בסתירה לתכנית זו יהיה בטל אך לא תתבטל בש"כ כל התכנית שבה פרט זה כלול.
5. הפקעה ורישום
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188(2) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו על-ידי הועדה המקומית ויירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 פרט לזרכים המוכרזות לפי פקודת הזרכים ומסילות הברזל (הגנה ופתיח) 1943 שתרשמנה על שם המדינה.

- 6. הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהיה משמעות שניתנה למונח זה בווק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 והתקנות על פיו שהן בתוקף וכן בתיקונים לחוק ולתקנות שייכנסו לתוקפם מזמן לזמן.
- 7. הגדרת מונחים
למונחים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידום:
"אחוזי בניה" - האחוז משטח המגרש המבוצל ע"י שטח הבנין ברוטו.
"בנין משק חקלאי" - כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון לול, רפת, ריר, מכון חליבה, מבנה לאריזה, אחסנה ומיון לתוצרת חקלאית ולאחסנת מזון לבעלי חיים, סככה לכלים חקלאיים ממוצעים ואחרים וכל היוצא בזה.
"בנין עזרי" - מבנה שנבנה ליר הבנין העקרי או בוולק ממנו ונועד לשמש אחד מאלה:
מוסך או סככה לרכב פרטי
מחסן לכלי בית וכו'
חרר כביסה ביתי, מקלט.
"גובה הבנין" - אורך הקו האנכי שבין מפלס הקרקע הטבעית הגבוה ביותר הגובל בבנין לבין המפלס העליון של תקרת הגג.
"חממה" - מבנה בעל שלד עץ או מתכת והמכוסה יריעות פלסטיות, או זכוכית והמיועד לשמש בית צמחיה לגידולים חקלאיים.
שטח החממה כולל גם משטחים המכוסים ביריעות כב"ל המשופעות ער פני הקרקע (מרפסת החממה).
"מגרש" - שטח מותחם בגבולות בתשריט שגורלו המינימלי גקבע בתכנית לפי ייעורו.
"מתקבים הדרסיים" - קוי השמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלויזיה וכל כיוצא באלה.
"קומה" - חלל אדריכלי סגור שגובהו המינימלי לא יפחת מ-210 מ' בסו וגובהו המכסימלי יקבע בתנאי הבניה בטבלת האזורים. גובה מינימלי של קומה מפולשת לא יפחת מ-1.80 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
"רשות ניקוז" - כמשמעותו בחוק הניקוז וההגנה בטני שספורות, תשי"ח-1957.
"שטח בנין ברוטו" - שטח כל הרצפות בבנין לפי מידותיו החיצוניות כולל יציעים, מרפסות וחררי מדרגות פנימיים.
"תכנית בנו" - תשריט המתאר את הפרטים הבאים:
מיקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה, כולל פרטים בדבר עיצוב החזיתות, על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ובציון ייעורו של כל מבנה.
ררכי גישה לרבות שבילים, מדרכות, כנישים חניה ומידותיהם, צורת ביצולם של שטחים פנויים, מידות של מרווחים בין מבנים, ניקוז, תיעול, ביוב, גירור קוי מים השמל טלפון וכיו"ב שלבי ביצועה של התכנית, חומרי הבניה המותרים.

8. סוגי דרכים קיימות - מסומנות בתשריט בצבע חום.
דרכים מוצעות - מסומנות בתשריט בצבע אדום.

תכנית זו כוללת דרכים מהסוגים הבאים:

- (1) דרך ארצית - מחברת מספר מרחבי תכנון והכלולה בתכנית מתאר ארצית מס' ת/מ/א/3 ומכרזת לפי פקודת הורכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943.
- (2) דרך מקומית - המחברת מגרשים בתוך הישוב או בסמוך לו המיועדות למעבר רכב.
- (3) שביל-דרך - המחברת מגרשים בתוך הישוב או בסמוך לו המיועד להולכי רגל בלבד.

9. בקשה לסלילת דרך בקשה להיתר טלילת דרך תכלול את הפרטים והתכניות הבאים:

- (1) תרשים הסביבה
- (2) רוחב הדרך המאושרת על פי תכנית המתאר או תכנית מפורטת.
- (3) חתכי רוחב אופייניים.
חתכים של הפרשי גובה ניכרים ופרטי הקירות התומכים הדרושים.
- (4) חתו לאורך (כולל פירוט שפועים וגבהים).
- (5) תכנית ניקוז (כולל פתרון למגרשים גובלים).
- (6) מבנה הדרך ועובי השכבות.
- (7) תנוחה א' - תכנית פיזית המראה: מצב קיים; מצב מוצע; הדיסות והעברות של מבני קיימים; מידות המסעה; מדרכות, שוליים; תעלת ניקוז וכניסות למגרשים; רדיוסים בעקומות; קו גובה מתוכננים וחתכים לרוחב בגוררות קריטיות או לפי רישא המהנדס.
- (8) תנוחה ב' - תכנית תנועה שתכלול סימון בצבע של המסעה; חמוררים; הסדרי תנועה בקטעים ובצמתים.
- (9) שלבי ביצוע.

10. רוחב וקו בנייה של דרכים וקו בנייה יהיו כמסומן בתשריט. באזור חקלאי רוחב הדרך יהיה כפי שרשום במחלקת המדידות (פפות גושים) אבל לא פחות מרוחב של 8 מ'.

11. איסור שמוש או בנייה בדרך אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע המיוערת לדרך מלבד לצורך טלילתה והחזקתה. מותר יהיה להביח קווי חשמל, טלפון, מים, דלק, ביוב וכיו"ב או להקיט תחנות ומפוצי חנייה לכלי רכב צבוריים; תחנות הטעה לחיילים, בטיחות; הכל באישור הועדה המקומית.

12. שמיחת זכות מעבר לאחזקת מתקנים. הועדה המקומית תרשום זכות מעבר מוגדרת בתשריט (זיקת הנאם - כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969) במקוט דרך קיימת שבוטלה, וזאת אם יראה צורך בכך כדי לאפשר גישה למתקנים הדרושים. רישום הזכות ייעשה על המגרשים המתאימים לטובת המגרש בו נמצא המתקן.

13. גישה למגרשים לא תאושר תכנית מפורטת מבלי שתתוכנן גישה למגרש.

14. זכות מעבר למגרש על אף האמור בסעיף 13 רשאית הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, לרשום זכות מעבר מוגדרת בתשריט (זיקת הנאה - כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969) על מגרש הגובל בדרך לטובת מגרש אחר בלבד שאיננו גובל בדרך, בטרם להוראות סעיף 126 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

15. על אף כל האמור בתכנית זו, תהא סמכות לועדה המקומית להימבע מלחת היתר בנייה או לתת בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים, כדי להבטיח שדה ראיה מירבני לצורך בטיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל.

פרק ד' - מחצבות ומכרות

- 16. מיקום שטח לכרייה או חציבה
לא תאושר חכנית לכרייה או לחציבה אלא בשטח שנמצא ק"מ אחד מהבית הקיצוני של כל ישוב ומעבר לקווי הבניה שלאורך הרכיבים.
- 17. תכניות מפורטות או בקשות לשמש חורג.
א. תכניות מפורטות או בקשות לשימוש חורג יוגשו על רקע מפה טופוגרפית ומפת מרידה ויכללו את כל השטח הממוכנן לחציבה או לכרייה וכן שלבי הביצוע.
ב. כן יוגשו תכניות לשקום אחר החציבה או הכרייה המנוצלים. תכניות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
- 18. היתר בניה באתר חציבה או כרייה
א. לא יינתן היתר בניה באתר חציבה או כרייה אלא להקמת מתקנים הקשורים בחציבה או כרייה וכן מבנים לצורך אחסון כלי עבודה, בתי שימוש, מקום אוכל לפועלים וכיו"ב.
ב. היתרי הבניה יכללו תנאי מפורש שעם גמר פעולות החציבה או הכרייה, ייהרסו המבנים.
- 19. דרך גישה למחצבה
התכנית, כאמור בסעיף 18, תכלול דרך גישה לאתר המחצבה או הכרייה וממנה. לא יוחל בעבודה בשטח אלא לאחר סלילת הדרך.
- 20. חידוש היתר לשימוש חורג
לא יינתן חידוש היתר לשימוש חורג אלא"כ ביצע המבקש את כל התנאים הכלולים בהיתר שפג תקפו לרבות תנאי שיקום האתר להבחת רעתה של הועדה המקומית.

פרק ה' - ניקוז ותיעול

- 21. חכנית אב לניקוז
תוכן חכנית אב לניקוז לגבי כל השטחים המיועדים לבניה שבתחום חכנית זו שתהיה חלק בלתי נפרד ממנה, תוך תקופה של חמש שנים.
- 22. היתרי בניה
הועדה המקומית לא תאשר בקשה להיתר בניה אלא אם היא כוללת פתרון לבעיות הניקוז הנוצרות ממצבו הטופוגרפי של המגרש והמבנה המיועד לבניה ובהתאם לתכנית האב לניקוז לכשתאושר.
- 23. שיטת הניקוז
שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות, סגורות, נצינורות או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת.
- 24. רצועת דרך למתקן ניקוז
למתקן ניקוז, כאמור בסעיף 23, המשרת יותר מוגרש אחד תהיה צמודה רצועת דרך ברוחב של 3 מטר, או זכות מעבר המגודרת בתשריט ברוחב של 3 מטר כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.
- 25. הפקעה ורישום
קרע המשמש לניקוז וכן רצועת הדרך הצמודה לה, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 126 לאותו חוק.

פרק ו' - שטח פתוח

- 26. שטח ציבורי פתוח שטח ציבורי המיועד לגנים ציבוריים, אנדרטאות, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, שרותים טניסטיים והנוספים, שבילים, רחבות וככרות להולכי רגל, בריכות שחיה, מקלטים ציבוריים ומגרשי חניה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית גם מזבזבים בתי קפה או קיוסקים.
- 27. שטח פרטי המיועד לעבוד חקלאי גנות בוי, שבילים, ומתקנים הנוספים.

פרק ז' - שטח לבניני ציבור

- 28. שטח בניני ציבור מיועד עבור מבני חינוך, דת, תרבות, ספורט, בריאות, מינהל, בתי דא, תחנות משטרה, מקלטים ציבוריים, שרותי אספקה ואחסנה ציבורית וכל מבנה המיועד למתן שרות ציבורי לאוכלוסית הישוב.
- 29. השטח המכונה לא יעלה על 30% מכלל השטח וגובה המבנים לא יעלה על 3 קומות.

פרק ח' - שטח לחקלאות

30. שטח לחקלאות מיועד לעיבוד חקלאי בלבד. תותר הקמת בניני משק לפי שיקול דעת הועדה המקומית. הועדה תתנה מתן ההיתר בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, איורור, גישה באותה, סילוק אשפה ופגרי בעלי חיה, בורות חמץ, בורות רקב, ציון מדויק של יעור המבנה וקביעת מרווחים מהגבולות או ממבנים או מגיבוליים ומטעים סמוכים הכל לפי שיקול דעתה של הועדה ובהתיעצות עם מומחים הנוגעים בדבר.

31. חממות יבנו לפי ההוראות הבאות:

- א. שטח החממות לא יעלה על 80% מגודל השטח ונתבאי שיישמרו קרי בנין כולקמן:
 - (1) קו בנין קדמי 6 מ'
 - (2) קו בנין צדדי 3 מ' או "0" בהסכמת השכן ומתן פתרון לבעית ניקוז המים (בצורה שלא יגרם בזק לשכן).
 - (3) קו בנין אחורי 5 מ'.
 - (4) מרווח בין מבנה עזר או מבנה משק לחממה לפי שיקול דעת הועדה.
 - (5) מרווח מינימלי בין חממה למבנה מגורים 10 מטר.
- ב. לא ינתן היתר בניה לחממה, אשר לא יכיל פתרון לבעית הביקוז. ביצוע הפתרון המוצע יהיה לאחר אישורו נתבאי בהיתר.
- ג. לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית בצמור לחממה או לבית אריזה לתוצרת החקלאית - יוצמרו שרותים לעונבים וחרר אוכל בהתאם לררישות הועדה.

פרק ט' - מלאכה והחסנה

32. השטח מיועד לבתי מלאכה ותעשייה זעירה למבני אחסנה, מדונבים וקיוסקים, בתי קפה, חנויות ומשרדים, תחנות דלק, מתקנים הנרסיים מקלטים ציבוריים, ומגרשי חניה ציבוריים.
33. הועדה המקומית רשאית להמנע מלתת היתר בניה או לתת בתנאים כפי שיראה לה למפעליה שלדעתה עלולים לסכן בטחון הציבור או בריאותו ו/או עלולים להיות מסור מסוג כל שהוא לסביבתם.
34. כל בקשה להיתר בניה תלווה ע"י "תצהיר השפעת".
35. הועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בקבלת חוות דעת היועץ הסביבתי המחוזי.
36. אין לאשר פליטת אבק העולה על 200 מיקרוגרם/מע"ק כערך ממוצע של 24 שעות. מפעלים התחייבו להגבלת פליטת האבק לכמות הנ"ל ויחוייבו בהגשת תוצאות בריקת כמות האבק הנפלטת, תוך שנה אחת מיום הפעלת המפעל.

פרק י' - אזור מיוחד לנופש והבראה

37. שטח המיועד להקמת מגרשי ומתקני ספורט, בריכות שחיה ומבני מלחחות, מתקני נופש, ועונג ציבורי, מגורי נופשים ושרותי אוכל, בידור לנופשים ובתי אבות הכל בהתאם לתכנית בינוי ובאיסור הועדה המקומית.

פרק יא' - אזור מגורים א'

38. שטח המיועד למגורים בבתיים בודדים או דו משפחתיים.
39. לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, גם עבור מקלטים ציבוריים, מתקנים הנרסיים, גזונים פרטיים, משרדים חנויות ועסקים אשר לא מהווים מטריד או סכנה חברואתית ובחוצים למתן שרותים הכרחיים בשכונת מגורים.
40. במגרשים שצורתם איננה רגילה יאושרו תנאי בניה מיוחדים בהתאם לשיקול הדעת של מליאת הועדה המקומית.

פרק יב' - מגורים חקלאי

41. שטח המיועד למגורים בבתיים בודדים או דו משפחתיים, למבני עזר ובינוי משק, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנרסיים.
42. הוראות סעיפים 31; 30 יחולו גם של פרק זה.
43. יחידת מגורים שניה במגרש מיועדת עבור בן-ממשך בלבד.

