

19.6.88

3566 - ו-ג

גר

401492

20 NOV 1987

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

ועדה ריכוזית לתכנון ובניה
שרונים / עפון הסדרון
מחוז המרכז - תל אביב
3015.5

04-12-1988

חתימה: _____
מסדל: _____
תאריך: _____

הצ/2-43/1 א'
כפר-לונה

שם התכנית:

חותמות ואישורים:

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

התבנית מק"מ נא 2-43/1 א'

מס' 6187

תאריך 19.7.88

לחברת המבנה לעיל

פגן מנחם כללי לתכנון

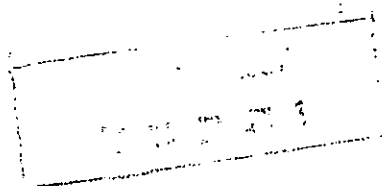
לשם הגשת הדו"ח

43/1-2/3 א'

30.12.85 : 7/85/86

דיחין

גר



מרחב תכנון מקומי שרונים
 תכנית מתאר הצ/2-1/43 א
 שבול לתכנית הצ/9/126, הצ-150

- מחוז: המרכז
- נפה: השרון
- מקום: כפר-יונה
- גושים: גוש 8123 חלקי חלקות 7, 8, 15
 גוש 8149 חלקי חלקות 5-9
 גוש 8150 חלקות 2-6, חלקי חלקות 7-13, 18
 גוש 8153 חלקי חלקות 13-17, 49
- שטח התכנית: 59,400 דונם.
- היוזם: המועצה המקומית כפר-יונה.
- בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, חברת שכון עובדים בע"מ.
- המתכנן: מחלקת התכנון-חברת שכון עובדים בע"מ
- ק.מ.: 1:1250
- גבולות התכנית: קו כחול מסמן את גבולות התכנית בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- מטרת התכנית: קביעת אזורי מגורים "א", "ב" ומגרש לאיזור מגורים מיוחד מרכז מסחרי, ביטול דרכים שביליים וקביעת שטחים למבני צבור. שטח צבורי פתוח, שביליים הכל כפי שמופיע בתשריט.
- חניה: ע"פ התקנות שפורסמו לאחרונה ובאשור משרד התחבורה.
- הפקעות: כל השטחים הציבוריים לופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית כפר יונה, לפי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה.
- הוראות כלליות: כל הוראות תכנית הצ/150 על עדכונה יחולו על תכנית זאת למעט אלו אשר שונו בתכנית זו. התרי בניה יוצאו ע"פ תכנית ב.ע. מפורטת לאחוד וחלוקה חדשה למתחמים שלמים. ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית- גם ע"פ תכנית כינוי.

חוק התכנון והבניה - תשנ"ה - 1955

מס' תכנית: 43/12/3א (א)

תאריך: 30.12.85

מחוז: 2/85/126

מחוז: 2/85/126

מחוז: 2/85/126

מחוז: 2/85/126

שכון עובדים בע"מ

מחוז: 2/85/126

מחוז: 2/85/126

מחוז: 2/85/126

- בעל הקרקע:
- המתכנן:
- היוזם:

תכנית בנוי ופתוח
לשטח המסחרי והגובל
אותו:

יערך על רקע מדידה מצבית ובה יצויינו כל הבניינים הקיימים והמוצעים ויפרטו מידותיהם, המרווחים ביניהם, פתוח השטח החפשי מבניה, שלבי הבניה והפתוח, גדרות, מתקנים (ספסלים וכד') נטיעות וגלנון, כניסות ושבילים לרכב ולהולכי רגל קוי ביוב, מים, תאורה וכיו"ב פרטים נוספים שיידרשו ע"י הועדה המקומית.

שימושים מותרים:

מגורים א' - מכנן א'

התרי בניה יוצאו ע"פ תכניות מדידה וחלוקה חדשה למכנן, ועל פי תכנית בינוי ופתוח למכנן כולו.

1. שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר ל-2 דירות צמודות קרקע במבנה אחד (דו משפחתי).

2. מותרת קומת מרתף על פי התנאים המפורטים בתכנית ב.ע. מפורטת ה'צ/2/150.

3. תכנית מקסימלית לקומה = 30% וסה"כ ב-2 הקומות (קוט'ג) 40%, שטח בניה ברוטו.

4. במידה ולא בונים קומת מרתף- ניתן לבנות מבני עזר בשטח עד 60 מ"ר לבית דו משפחתי.

מבני עזר יהיו צמודים לבנין המגורים או במרחק 4.0 מטרים ממנו. ניתן למקם מבנה עזר על הגבול, בקו בנין 0 אחורי או צדדי ובתנאי קיר אטום וניקוז הגג לכוון מגרש המבקש,

ובתנאי הסכמת השכן.

מבנה לחניה פרטית ניתן למקם גם בקו בנין לחזית 2.0 מטרים. חמרי הבניה והגמר- ע"פ הוראות הועדה המקומית.

5. קוי בנין: חזית- 5.0 מ'

צד - 3.0 מ'

אחורי- 5.0 מ'

6. חניה: על כל מגרש יש להקצות מקומות חניה כמספר יחידות הדיור בבנין (i=1).

7. גדרות: בחזית יהיה גובה גדר בנויה עד 1.20 מ' מקסימום. במגרשים פינתיים יהיה גובה הגדרות הבנויות בחזית

עד 0.60 מ' מקסימום. גדרות בנויות בגבול צדדי או אחורי עד 1.80 מטרים.

מגורים מיוחד - מכנן ב'

התרי בניה יוצאו על פי תכנית מדידה וחלוקה חדשה למגרש ועל פי תכנית בינוי ופתוח למגרש מאושרת ע"י הועדה המקומית והועדה

1. שטח המגרש- כמסומן בתשריט, 2,569 מ"ר בערך. (כולל השטח הפרטי הפתוח).

2. צפיפות= סה"כ 22 דירות בבנין אחד, 4 דירות לקומה ב-5 קומות ועוד 2 דירות גג. והכל על קומת עמודים מפולשת ק"ג/22 סל"ד

3. תכנית מקסימלית לקומה 20%, זכויות בניה- 100 מ"ר. לדייר ועוד 135 מ"ר: לדירת גג (לא כולל פירים וחדר מדרגות).

(סה"כ שטח בניה 2,270 מ"ר נטו).

4. מותרת קומת מרתף על פי התנאים המפורטים בתכנית ב.ע. מפורטת ה'צ/2/150 ועל פי בינוי מאושר למגרש.

5. מבני העזר לכל הבנין ימוקמו בקומת המרתף או בקומת העמודים המפולשת.

6. יוקצו מקומות חניה כמספר הדיירות (i=1) ומיקומן יהיה בקומת העמודים (ק. קרקע).

7. במידה וייבנו בשלב ראשון דירות אשר שטחן : קטן מ-100 מ"ר (נטו) תצוין תכנית הבינוי והפיתוח את צורת הרחבת הדיירות בשלב הבניה השני.

8. קוי בנין: לחזית: דרומית- 15 מ' (מינימליים) מזרחית- 5 מ'

צדדי: 4 מ'

9. גדרות- בחזית מזרחית והדרומית גובה גדר בנויה לא יעלה על 0.60 מ'.

בגבולות הצדדיים 1.00 מטרים.

תנאי בהיתר הבניה - בצוע הפתוח ע"י התכנית המאושרת. שמושים מותרים: חנויות, משרדים, אולמות למופעי תרבות, וקולנוע. שטח יחידה מסחרית (מינימום) הכוללת מחסן ושרותים 32 מ"ר. תותר קומת מרתף הצמודה ליחידה המסחרית על פי תכנית הבינוי. קומת יציע בחנות ע"פ תקנות חוק התכנון והבניה תשכ"ה. גובה מקסימום מותר = 2 קומות ועד 7.5 מ'. תכנית מקסימום 25%, לא כולל מעברים מקורים. מקומות חניה יוקצו על פי תקנות התכנון והבניה 1983 ק"ת 1737 על עדכונה, וביצועם יהיה תנאי בהיתר הבניה.

שטח למבני צבור - מבנן ד + ה

התרי בניה יוצאו ע"פ הוראות תכנית המתאר הצ/150 על עדכונה ועל פי תכנית בינוי ופתוח מאושרת. במידת הצורך יידרשו גם תשריטי חלוקה. שטח צבורי פתוח (כולל שבילים להולכי רגל) - מבנן ה' אסורה כל בניה למעט מתקני בידור ונופש, מחקנים הנדסיים ומקלטים צבוריים, אנדרטאות ופסלים, גינות, פילוס ורצוף והכל על פי תכנית פתוח שתובא לאישור הועדה המקומית. מגורים ב' מבנן ג'

1. התרי בניה יוצאו על פי תכנית מפורטת למבנן כולו לחלוקה חדשה ותכנית בינוי ופתוח נספחת לנ"ל.
2. צפיפות 6 יחידות לדונם נטו.
3. מספר הקומות 3 קומות על הקרקע או על עמודים.
4. תכנית מהסלמית להומה 2.5%.
5. יוקצו מקומות חניה כמספר היחידות (i-i) ומיקומן יהיה על כל מגרש או בקומת העמודים.
6. קוי בניין (מינימליים) הזיה 5,0 מ' צד 4,0 מ' אחורי 6,0 מ'.
7. גדרות: בחזית יהיה גובה גדר בנויה 1.00 מ' מקסימום. במגרשים פינתיים יהיה גובה הגדרות הבנויות בחזית 0.60 מקסימום. גדרות בנויות בגבול צדדי או אחורי 1.80 מ'

תכנית כנוי ופתוח
לשטח המסחרי והגובל
אותו:

יערך על רקע מדידה מצבית ובה יצויינו כל הבנינים הקיימים והמוצעים ויפרטו מידותיהם, המרווחים ביניהם, פתוח השטח החפשי מכניה, שלבי הבניה והפתוח, גדרות, מתקנים (ספסלים וכד') נטיעות וג'ינון, כניסות ושבילים לרכב ולהולכי רגל קוי ביוב, מיס, תאורה וכיו"ב פרטים נוספים שיידרשו ע"י הועדה המקומית.

שימושים מותרים:

מגורים א' - מכנן א'

התלי בניה יוצאו ע"פ תכניות מדידה וחלוקה חדשה למכנן, ועל פי תכנית כינוי ופתוח למכנן כולו.

1. שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר ל-2 דירות צמודות קרקע במבנה אחד (דו משפחתי).

2. מותרת קומת מרתף על פי התנאים המפורטים בתכנית ב.ע. מפורטת הצ/2/150.

3. תכנית מקסימלית לקומה = 50% וסה"כ ב-2 הקומות (קוט'ג) 40%, שטח בניה ברוטו.

4. במידה ולא בונים קומת מרתף- ניתן לבנות מבני עזר בשטח עד 60 מ"ר לבית דו משפחתי

מבני עזר יהיו צמודים לבנין המגורים או במרחק 4.0 מטרים ממנו. ניתן למקם מבנה עזר על הגבול, בקו בנין 0 אחורי או צדדי ובתנאי קיר אטום וניקוז הגג לכוון מגרש המבקש, ובתנאי הסכמת השכן.

מבנה לחניה פרטית ניתן למקם גם בקו בנין לחזית 2.0 מטרים. חמרי הבניה והגמר- ע"פ הוראות הועדה המקומית.

5. קוי בנין: חזית- 5.0 מ'
צד - 3.0 מ'
אחורי- 5.0 מ'

6. חניה: על כל מגרש יש להקצות מקומות חניה כמספר יחידות הדיור בבנין (i=1).

7. גדרות: בחזית יהיה גובה גדר בנויה עד 1.20 מ' מקסימום. במגרשים פינתיים יהיה גובה הגדרות הבנויות בחזית 0.60 מ' מקסימום. גדרות בנויות בגבול צדדי או אחורי עד 1.80 מטרים.

מגורים מיוחד - מכנן ב'

התלי בניה יוצאו על פי תכנית מדידה וחלוקה חדשה למגרש ועל פי תכנית כינוי ופתוח למגרש מאושרת ע"י הועדה המקומית והועדה הממונה

1. שטח המגרש- כמסומן בתשריט, 2,569 מ"ר בערך.

2. צפיפות= סה"כ 22 דירות בבנין אחד, 4 דירות לקומה ב-5 קומות ועוד 2 דירות גג. והכל על קומת עמודים מפולשת ק"ג/22 על

3. תכנית מקסימלית לקומה 20%, זכויות בניה- 100 מ"ר. לדירה ועוד 135 מ"ר. לדירת גג (לא כולל פירים וחדר מדרגות).

4. מותרת קומת מרתף על פי התנאים המפורטים בתכנית ב.ע. מפורטת הצ/2/150 ועל פי כינוי מאושר למגרש.

5. מבני העזר לכל הבנין ימוקמו בקומת המרתף או בקומת העמודים המפולשת.

6. יוקצו מקומות חניה כמספר הדירות (i=1) ומיקומן יהיה בקומת העמודים (ק. קרקע).

7. במידה ויילכנו בשלב ראשון דירות אשר שטחן מ-100 מ"ר (נטו) תציין תכנית הכינוי והפיתוח את צורת הרחבת הדירות בשלב הבניה השני.

8. קוי בנין: לחזית: דרומית- 15 מ'
(מינימליים) מזרחית- 5 מ'
צדדי: 4 מ'

9. גדרות- בחזית מזרחית והדרומית גובה גדר בנויה לא יעלה על 0.60 מ'. בגבולות הצדדיים 1.00 מטרים.