

4008782

מרחב תכנון מקומי - שרים

שינוי לתכנית מס' הצ/1-2/48

על תבנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) תש"ן - 1990
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

ת א ר י ך : 11 ביוני 1992



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
תכנית מס' הצ / במ / 1-2 / 48 / א' כפר יונה
שינוי לתכניות הצ/1-2/ 48

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' הצ/במ/1-2/48/א' שינוי לתכנית הצ/1-2/48
2. מסמכי התכנית :
 - א. התכנית כוללת בכתב 10 דפי הוראות לתכנית.
 - (להלן: "הוראות לתכנית").
 - ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום : מחוז : המרכז
מקום : כפר - יונה
גוש : 8147
חלקות : 26-29, 46, 59.
חלקי חלקות: 44, 56.
4. שטח התכנית : 99.064 דונם.
5. בעל הקרקע : פרטיים ומועצה מקומית כפר - יונה.
6. יוזם התכנית : ועדה מקומית "שרונים".
7. עורך התכנית : אמאב תכנון - א.ניב, א.שורץ אדריכלים.
8. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
9. מטרות התכנית :
 - א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים, על ידי שינויים בייעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.
 - ב. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
10. תכליות ושימושים :
 - 10.1 אזור מגורים א' : (מסומן בתשריט בצבע כחום).
 - א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ר צמודות קרקע בבנינים חד-משפחתיים. דו-משפחתיים וקוטג'ים טוריים.

ב. המספר הכולל של יחידות הדיור יהיה 209.

ג. קו בנין :

(1) קו בנין קירמי : כמסומן בתשריט.
5.0 מ' ל"דרך משולבת".

1.1 במגרשים 38,44,48,49,56,57,66,67
קו בנין צדדי יהיה לדרך מס' 1.

1.2 במגרשים 76,77, קו בנין צדדי יהיה
לדרך מס' 603.

(2) קו בנין צדדי : המרחק בין שני הבתים הגובלים זה לצד זה,
לא יפחת מ- 5 מ' או 0.0 מ' עם קיר משותף.

(3) קו בנין אחורי : 5.0 מ'.

ד. זכויות בניה :

(1) שטח הבניה בכל מגרש יהיה 140.0 מ"ר לכל יח"ד כאשר כיסוי קרקע
מירבי לכל יחידה לא יעלה על 90.0 מ"ר.

ה. מספר קומות : לא יעלה על 2 קומות.
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח : 7.0 מ'.
- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע : 8.5 מ'.
- הגובה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש.

ו. מבני עזר - לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט
סככה למקום חניה אשר תמוקם בפינת המגרש.

ז. שונות - קולטי שמש יותקנו לשביעות רצון הועדה
המקומית.
- ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח
מאושרת.
- יותר מעבר צנרת ביוב דרך מגרשים סמוכים עד
חיבורם עם קו ביוב מהרשת העירונית.
- תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת
שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם
רחוב או מעבר ציבורי.
- מרתפים בהתאם לתכנית מתאר כפר יונה.

ח. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו
מאבן עד גובה 0.6 מ' לפחות ולא תעלה על
0.9 מ'.

הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת
בגובה כולל 1.10 מ' על גבי מסד בטון
בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים.

10.2 אזור לבניני ציבור : (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם כחום כהה).

א. תכליות מותרות : הקמת מבני ציבור
כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת וכד'.
4/..

ג. קווי בנין קדמי : כמסומן בתשריט.
קו בנין צדדי : 3.0 מ'.
קו בנין אחורי : 5.0 מ'.

11. מיקלוט : בהתאם להוראות הג"א עדכניות.

12. חניה :

א. כל החניות על פי תקן חניה - כגבולות המגרש. חניות מעבר לדרישות התקן אפשריות מחוץ לגבולות המגרש.

ב. תקן החניה על פי תקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 (להלן: "תקן החניה הארצי").

13. דרך קיימת : (מסומן בתשריט בצבע חום בהיר)

תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

14. דרך מוצעת : (מסומן בתשריט בצבע אדום)

תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

15. "דרך משולבת" : (מסומן בתשריט - פסים אדומים, ירוקים לסירוגין).

תכליות מותרות : שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, גינון ופינוק משחק.

16. שטח ציבורי פתוח : (מסומן בתשריט - צבע ירוק).

התכליות והשימושים המותרים על פי תכנית המתאר.

17. פרוזדור חשמל :

השטח מסומן בקווים אלכסוניים סגולים - מיועד לפרוזדור קו מתח עליון.

18. אזור חקלאי :

השטח המסומן בפסים אלכסוניים צבועים ירוק לסרוגין מיועד לאזור חקלאי.

19. הנחיות כלליות לחשתיות ציבוריות :

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מעבר להולכי רגל, עילי או תחתית. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

20. איטור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל הקיימים :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים וינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך : 2.0 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו : 5.0 מ'.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו : 9.5 מ'.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלם אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

21. חשמל :

רשת החשמל תהיה כולה תת-קרקעית.

22. תקשורת :

השכונה תחובר לרשת הטלפונים המקומית ולרשת הכבלים לשלויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק".

23. ביוב :

כל המגרשים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב, ולמתקן טיפול בשפכים.

24. טבלת מגרשים

יעוד	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ במ"ר
מגורים א'	1	608	2	
	2	500	2	
	3	500	2	
	4	500	2	
	5	500	2	
	6	500	2	
	7	500	2	
	8	608	2	

מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ במ"ר	יעוד
9	495	2		מגורים א'
10	500	2		
11	550	2		
12	750	2		
13	500	2		
14	500	2		
15	500	2		
16	500	2		
17	500	2		
18	500	2		
19	500	2		
20	500	2		
21	553	2		
22	500	2		
23	500	2		
24	500	2		
25	500	2		
26	500	2		
27	500	2		
28	500	2		
29	500	2		
30	500	2		
31	500	2		
32	500	2		
33	483	2		
34	625	2		
35	550	2		

יעור	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יחיד	סה"כ במ"ר
מגורים א'	36	500	2	
	37	495	2	
	38	495	2	
	39	500	2	
	40	500	2	
	41	495	2	
	42	500	2	
	43	500	2	
	44	495	2	
	45	870	2	
	46	500	2	
	47	500	2	
	48	495	2	
	49	495	2	
	50	500	2	
	51	500	2	
	52	870	2	
	53	495	2	
	54	500	2	
	55	500	2	
	56	495	2	
	57	495	2	
	58	500	2	
	59	500	2	
	60	500	2	

יחיד	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יחיד	סה"כ במ"ר
מגורים א'	61	495	2	
	62	575	2	
	63	500	2	
	64	500	2	
	65	500	2	
	66	495	2	
	67	495	2	
	68	500	2	
	69	500	2	
	70	500	2	
	71	575	2	
	72	503	2	
	73	500	2	
	74	500	2	
	75	554	2	
	76	525	2	
	77	495	2	
	78	495	2	
	79	500	2	
	80	500	2	
	81	597	2	
	82	540	2	
	83	508	2	
	84	500	2	
	85	500	2	
	86	600	2	

יעור	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יחיד	סה"כ במ"ר
מגורים א'	87	405	1	56,370
	88	350	1	
	101	1,420	5	
	102	1,400	5	
	103	1,420	5	
	104	1,436	4	
	105	1,474	5	
	106	3,597	11	
בניני ציבור	201	1,360	-	2,440
	202	1,080	-	
דרכים	-	-	-	29,000
ש.צ.פ.	-	-	-	8,250
אזור חקלאי	701	1,035	-	3,000
	702	1,965	-	
סה"כ		56,370	209	99,060

25. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה.

כביצוע התכנית יחשבו הדברים הבאים :

- ביצוע כל התשתיות בשלמות לרבות מערכת הביוב וחיבורה למתקן טיפול בשפכים האיזורי.
- בנית 25% מהשלדים של המבנים המיועדים למגורים.
- הוצאת היתרי בניה תותנה באישור הוועדה המחוזית שיש תכנון מפורט, הובטחו התקציבים והוגשו האישורים הדרושים להקמת הגשר.
- ביצוע הגשר להולכי רגל.

26. חלוקה חדשה :

החלקות 26 - 29, 44 חלק, 46, 59, הכלולות בתכנית יאוחדו ויחולקו, על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

27. הפקעה לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

28. חתימות :

המנהל המקומית לתכנון ובניה
ישראל
רחוב סטמפר 5, נתניה
טל 053-615602-562-825

היוזם : ועדה מקומית "שרונים"

בעל הקרקע : חלקה 29 - זלק שיינה

חלקה 26,27 - ירקוני שרה

חלקה 44,59 - בר צבי

חלקה 46 - קורנפלד חיים
ועליזה / בהן קדוה

חלקה 28 - מ.מ. כפר יונה

המחכנן :

המנהל המקומית לתכנון ובניה
ישראל
רחוב סטמפר 5, נתניה
טל 053-615602-562-825
אמאב תכנון יזום והנדסה בע"מ