

מהוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
כפר יונה

תכנית : אזור וחלוקה בהסכמה הצ/מק/1-2/136
שינוי לתכנית בניה למגורים מספר הצ/במ/1-2/300

ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. שם התכנית : הצ/מק/1-2/136
2. תחום התכנית : גוש : 8144 חלק מחלקות: 10, 11, 12, 8125 חלק מחלקה 128
- מגרשים : 127-142, 167-176, 178, 179, 314, 315, 317, 318, 441, 442, 445, 447, 593-598
3. שטח התכנית : 32803 מ"ר
4. יזום התכנית : שמחה אוריאל ובניו - חברה להנדסה ולקבלנות בע"מ (ח.צ. 52-0039850) סמילנסקי 16 הרצליה מיקוד 46153 טל: 09-501923/4, פקס: 09-583250.
א. דר' אברהם קליין (ת.ז. ג/61817) שד' רוטשילד 101 ת"א.
ב. אריה קליין (ת.ז. 010414720) קדיניצי 71 רמת-גן.
ג. גניה אברמסון (ת.ז. 4063889) רוטשילד 101 ת"א.
ד. יחיאל בנארי קליין (ת.ז. 51673564) רוטשילד 101 ת"א.
ה. גיורא קליין (ת.ז. 53665576) רוטשילד 101 ת"א.
ו. שרית קדם (ת.ז. 50086107) רוטשילד 101 ת"א.
ז. יהודית כגן (ת.ז. 0406389) רוטשילד 101 ת"א.
5. בעל הקרקע :
6. המתכנן : בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים רח' המעפילים 14 נתניה טל/פ 09-823075
7. מסמכי התכנית:
1. 6 דפי הוראות
2. תשריט
- מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
8. כפיפות הווכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית לבניה ולמגורים מס' הצ/במ/1-2/300. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכנית הנזכרת הוראות תכנית זו עדיפות.
9. מטרות התכנית : קביעת הוראות לפיתוח מתחם מגורים ע"י:
א. אחוד וחלוקה.
ב. תוספת 7 יח"ד. סה"כ 88 יח"ד.
ג. קביעת מגרשים ל-2 יח"ד.
ד. " " ל-1 יח"ד.
ה. קביעת הוראות בעניינים שונים.
10. תכליות ושמושים: אזור מגורים א' - צבע כתום בתשריט באזור זה ניתן לבנות בניינים המשמשים למגורים בלבד וכן ניתן לבעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה לקיים פעילות עסקית-מקצועית בחלק מדירתו.
10.1 סוג בניינים: בניינים יוכלו להיות צמודי קרקע או בני קומותיים.
10.2 שטח הבניה : סה"כ 50% משטח המגרש בשתי קומות ו-30% לכל היותר בקומת הקרקע עבור השימושים העיקריים ועוד שטחי שירות כמצויין בטבלת הגבלות הבניה בעמוד 5.

- 10.3 גודל מגרשים: הגודל המינימלי עבור יח"ד לא יפחת מ - 250 מ"ד.
- 10.4 מספר קומות : עד 2 קומות + יציאה לגג.
- 10.5 גובה בנין : גובה בנין לא יעלה על 9.0 מטר ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- 10.6 מפלס כניסה קובעת: לפי שיקבע בתכנית בנוי ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובכל מקרה לא יותר מהמצוין בתקנות התכנון והבניה.
- 10.7 מתקני אשפה : יותקנו על פי דרישות מהנדס המועצה במקום שיקבע ע"י תכנית בינוי ופיתוח ויקבלו אישור במסגרת הבקשה לקבלת היתרי בניה.
- 10.8 מתקני גז : יהיו בתחום חצר הבנין ויאושרו במסגרת הבקשה לקבלת היתר בניה.
- 10.9 מתקנים סולריים: ניתן להתקין על הגג צמוד לגג המשופע לאחר קבלת אישור במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 10.10 חניה במגרש : עבור כל דירה יותקנו 2 מקומות חניה לפחות, בתחום המגרש.
- 10.11 סככות חניה : לפי שיקבע בתכנית בינוי ופתוח ולפחות אחת לכל יח"ד.
- 10.12 מזגני אויר : הבקשה להיתר תראה את מיקום המזגנים המתוכנן כאשר לכל חדר יהיה פתרון למיזוג.
- 10.13 גובה גדרות : לפי שיקבע בתכנית בינוי ופתוח, בצמתות בתאום עם יועץ תנועה.
- 10.14 מחסנים : תותר בנית מחסן אשר שטחו עד 15 מ"ר לדירה, יחשב כשטח שירות כמצוין בטבלה ויוכל להיות בקו בנין אפס, צדדי ו/או אחורי. מחסן בשטח כנ"ל, שיבנה כחלק אורגני של המבנה יחשב כשטח שירות ובלבד שתהיה לו יציאה ישירה החוצה.
- 10.15 מרתפים : בניית מרתפים שיחשבו כשטחי שירות מותרת לצורך שימוש כמקלט וכן כמרתף לדירה בקומת הקרקע. המרתף לא יחרוג מקווי המבנה, גובה תחתית תקרתו לא יעלה על 70 ס"מ מעל פני הקרקע ולא תהיה אליו כניסה ישירה מחוץ למבנה. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה עולה על הנ"ל יכלל השטח במנין אחוזי הבניה. גובה החלונות יהיו עד 40 ס"מ (נטו). לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. אוורור המרתף ע"י הנמכת הקרקע הגובלת (חצר אנגלית) לא יותר בחזית צדדית.

10.16 יציאה לגג : תותר יציאה לגג מעלית גג (כמוגדר בחוק), בשטח של לא יותר מ 23 מ"ר, למרפסת בשטח של לא יותר ממחצית הקומה שמתחת, ויאושר שישמר רצף חיפוי הרעפים סביב שולי הגג.

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' 17/1341-2
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 17/1341-2 ביום 21.9.92

ע"ר הועדה

11. אזור בנייני ציבור - צבע חום מותחם חום כהה

- 11.1 אזור בנייני ציבור ירשם על שם המועצה המקומית וישמש להקמת בנייני ציבור למטרות שלשמן מותר להפקיע שטחים לבנייני ציבור על פי חוק התכנון והבניה.
- 11.2 הביניינים שניתן להקים באזור יהיו בני שתי קומות לכל היותר.
- 11.3 אחוזי הבניה המותרים הם סה"כ 50% ומכסימום 30% בקומה לשימושים העיקריים. שטחי השירות הם כמצויין בטבלת הגבלות הבניה בעמוד 5.
- 11.4 פתרון החניה הנדרש יהיה בתחום המגרש לפי 150% מתקן החניה לפי חוק התכנון והבניה.
- 11.5 באזור בנייני ציבור מותר יהיה לקיים את השימושים ולהקים את המתקנים המותרים באזור "שטח ציבורי פתוח" לפי תכנית זו.

12. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק

השימושים האפשריים יהיו רק למטרות הבאות:

- א. חורשות, שיחיות, מזטאות ערוגות פרחים ורחבות.
- ב. שבילים לרגלים ולרוכבי אופניים.
- ג. דרכי גישה לרכב.
- ד. מתקני משחק ונופש.
- ה. מקלטים ציבוריים
- ו. מיתקנים הנדסיים לשימוש עירוני (ברכות מים, קוי מים, מיתקני ניקוז וכיוצא באלה) ובלבד שלא יפגעו באיכות החיים של התושבים באזור.
- ז. אנדרטאות.

13. דרך משולבת

דרך מרוצפת לכל רוחבה ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. בדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז ודהיטי רחוב. לא ינתנו התרי בניה אלא לאחר אשור תכנית פתוח לדרך של הועדה המקומית.

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מסי הצ/מק/2:1361
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 2192. ניום 21219
צ'מיל
ק"ר הועדה

14. הוראות בעניינים שונים

1. הוראות בענייני חניה ותנועה

בכל תחום התכנית תושחתנה דרישות החניה על העקרונות הבאים:

1.1 תקן חניה : הבסיס להיקף החניה הדרושה לבנין, תכנית, או מיתקן כלשהו יהיו על פי הוראות התכנית. בכל מקרה שלא צויינו דרישות החניה לפי תקני חניה כפי שהם מופיעים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, כאשר מספר המקומות שיש להתקין עבור הבניה החדשה יהיה 150% מדרישות התקן הנ"ל בשיוויים שיחולו בו מפעם לפעם.

1.2 כניסה לחניה: לא תותר כניסה לחניות הבתים מכביש מס' 553.

2. הוראות בעניין חשמל: כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

3. זיקת הנאה: בקטע הכניסה למגרש 2004 מכיוון הדרך המשולבת (במידות 6מ'/6מ') תרשם זכות מעבר להולכי רגל, אופניים ורכב (זיקת הנאה) לטובת מגרש 2005.

15. היתרי בניה : א. התרי בניה יוצאו רק לאחר שהמועצה המקומית תאשר שקיימת תשתית בסיסית (גישה לרכב, מים, ניקוז, ביוב וכו') המאפשרת ממוש הבניה.

ב. התרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי ותכנית פיתוח שיאושרו בוועדה המקומית.

ועדה מקומית "שרונים"

אישור תכנית מס' הצ/מק/ 2011/1360

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 2/97 ביום 27.9.2011

צ'חיאל

יו"ר הועדה

טבלת שימושי הקרקע ומיגבלות הבניה
הצ/מק/2-1-136

שטחי שירות		קוי בנין		מס' דירות	מס' קומות מירב	אחוז בניה מירב		גובה מרבי במ' ±00	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	מספרי המגרשים	הצבע בתשריט	האזור
תת קרקעי	על קרקעי	אחורי	צדדי	קדמי	מס' דירות מירב	מס' קומות מירב	לקומה	למגרש				
מרתף בקרי הנובנה	סכנות חניה 15 מ"ר	-	3	5	1	2	30%	50%	300	2001, 2023	כחום	מגורים א
לשימושים של: מיקלום, אחסנה וכו', ראה סעיף 10.15	לדירה לפי סעיף 10.11	-	3	5,3	1	2	30%	50%	300	2004		
	מחסנים 15 מ"ר לדירה לפי סעיף 10.14	5	3	5	1	2	30%	50%	300	2038, 2039 2046		
	יצואה לגג 23 מ"ר לפי סעיף 10.16	-	3	5	2 בבית 1	2	30%	50%	500	2003, 2006 2007-2012 2021, 2022 2024-2030 2035-2037 2044, 2045 2047		
	מקלט לפי חג"א.											
		5	3	5	2 בבית 1	2	30%	50%	500	2002, 2005 2013-2020 2031-2034 2040-2043		
		ועדה מקומית "שירותים" 136/1-2										
		אישור תכנית מס' הצ/מק/2-1-136										
		הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית										
		בישיבת מס' 2/19 ביום 2/19/2022										

סה"כ השטחים לא יעלה על המותר לפי תכנית הצ/במ/2-1-300.

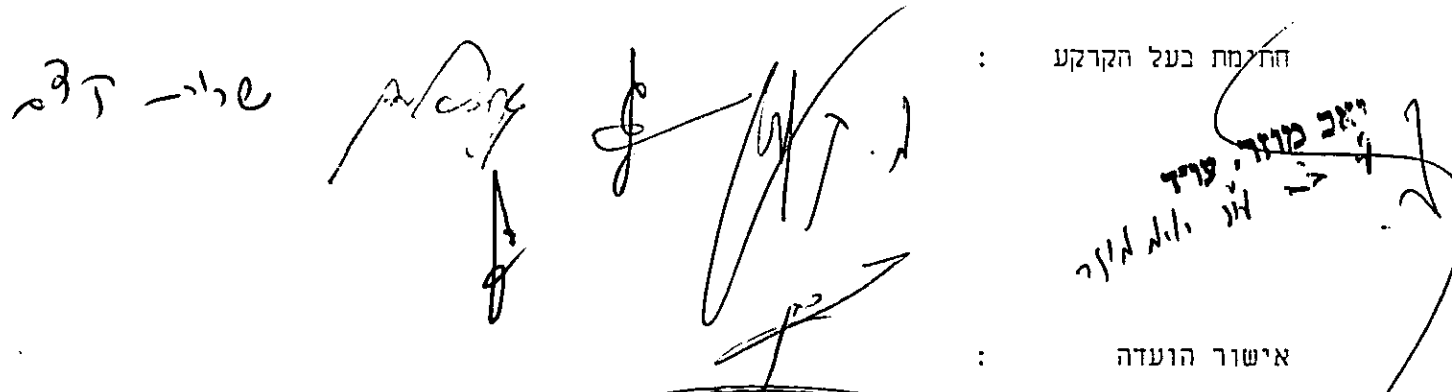
T-972 TAB
ביטול

חתימות ואישורים

חתימת יוזם התכנית :

חתימת המתכננים : בן-עמר בר-אדן בנ"מ
אדריכלים ומתכננים ערים

חתימת בעל הקרקע :

שלי - ד"ר
 יאב מוזר, עירד
אשראי אל יוליאני

אישור הועדה :

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' הצ/מק/ 2-1-136
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 379 ביום 2.9.21
.....
יו"ר הועדה