

דיווח  
23/2/97

מרחב תכנון מקומי - שרונים



מחוז : המרכז  
נפה : השרון  
המקום : כפר יונה  
גוש : 8124  
חלקי חלקות : 2,9,13,17

איחוד מגרשים למגורים א מיוחד-2  
סה"כ - 65 יח"ד

המחווה שינוי לתכנית מפורטת הצ/במ/2-85/1-2 ולמתאר הצ/150

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מינהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית: חב' אנגל - חברה לקבלנות כללית בע"מ  
שד. ההסתדרות 66, מפרץ חיפה  
טל.: 04-8422777 פקס: 04-8419333

עורך התכנית : חנוך שפירא אדריכלים בע"מ  
ת.ד. 90 כרמיאל  
טל/פקס : 04-9985965

תאריך: יולי 1996  
נובמבר 1996

ועדה מקומית "שרונים"  
אישור תכנית מסי הצ/מק/2-85/4...  
הועדה המקומית ההליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מסי 5/97 ביום 21.5.97  
.....  
יו"ר הועדה

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' הצ/מק/2-1/85/4 איחוד מגרשים א מיוחד 2 - סה"כ 65 יח"ד - המהווה שינוי לתכנית מפורטת הצ/במ/2-1/85/2 ולמתאר הצ/150.
2. מקום התכנית: המועצה המקומית כפר יונה.  
המחוז: המרכז  
הנפה: השרון
3. יוזם ומגיש התכנית: "אנגל" - חברה לקבלנות כללית בע"מ שד. ההסתדרות 66 מפרץ חיפה.
4. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
5. עורך התכנית: חנוך שפירא אדריכלים בע"מ - ת.ד. 90 כרמיאל טל/פקס - 04-9985965.
6. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות (להלן: "תקנון התכנית") גליון אחד של תשריט (להלן: "התשריט"), ונספח בינוי מחייב בקנ"מ 1:250.
7. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.
8. גושים וחלקות: גוש 8124 חלק מחלקות 2, 9, 13, 17.
9. שטח התכנית: 32.31 דונם.
10. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחס בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
11. יחס לתכנית תמואר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית מפורטת הצ/במ/2-1/85/2 על תיקוניה, ומתאר הצ/150, אם לא שונו בתכנית זו.
12. פירוש המונחים: לכל מונח בתכנית תחיה המשמעות שיש לו בחוקים הבאים, כתוספות לחוקים ובתקנות שהותקנו לפיהם או שיתוספו או יותקנו מזמן לזמן, בין שהוגדר מפורשות ובין שלא הוגדר כך:  
(1) חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
(2) חוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961  
(3) חוק החשמל תשי"ד - 1954  
(4) חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
13. מטרות התכנית: 1. איחוד מגרשים באזור מגורים א מיוחד 2 סה"כ 65 יח"ד.  
2. הרחבת מגרש חניה ושצ"פ בין מגרשים 201 ו-202.  
3. שינוי קוי בנין באזור המופיע בסעיף 2 לעיל.
14. תשתית בסיסית: הועדה המקומית תוציא היתר בניה רק אם תקבל הודעה מהמועצה המקומית שבאזור בו נמצא המגרש עליו מבוקשת הבניה, קיימת תשתית בסיסית (גישה לרכב, מים, ניקוז, ביוב וכו') המאפשרת מימוש הבניה.
15. הפקעת שטחים ציבוריים ורישום: השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, כגון דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים הנדסיים, יופקעו וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
16. פינוג-מבנים והריסתם: המבנה המתואר במגרש מס' 9, משמש כיום באר להשקיית פרדס-סמוד. מבנה זה יפונה ויהרס עם קבלת אישור נציבות חמ"ם במשרד החקלאות. ועדה מקומית "שדות"

אישור תכנית מס' הצ/מק/2-1/85/4...  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 5/97 ביום 5.1.97.  
בית המועצה  
לייר העדה

17. תכליות חמותרות לשימוש והמיגבלות לשימוש באזורים  
הן כלהלן:

תכליות  
ושימושים:


17.1. דרכים ודרכים  
משולבות:

- א. דרך תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן לחניה על פי הסדרים שיקבעו על ידי ועדת התנועה המקומית.
- ב. דרך משולבת היא דרך מרוצפת לכל רוחבה ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז, ערוגות וריהוט רחוב.

17.2. אזור מגורים מיוחד  
א' 2

צבוע כתום מוקף בקו כתום כהה בתשריט (להלן אזור א' 2)  
באזורים אלה ניתן לבנות בניינים המשמשים למגורים בלבד וכן ניתן לבעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה לקיים פעילות עיסקית - מקצועית כחלק מדירתו.

- (1) סוגי בניינים:  
הבניינים יהיו דו משפחתיים צמודי קרקע.
- (2) מספר דירות במגרש:  
עד מקסימום 20 יח"ד במגרש על פי טבלת המגרשים בעמוד מס' 6.
- (3) זכויות בניה:  
באזור א' 2 טה"כ 50% משטח המגרש בשתי קומות ומכסימום 30% בקומת הקרקע.
- (4) מספר קומות:  
עד 2 קומות ללא עמודים.
- (5) גובה הבניין:  
באזור א' 2 גובה הבניין לא יעלה על 10.0 מ' מגובה מפלס הכניסה לבניין.
- (6) גובה מפלס הכניסה:  
מפלס הכניסה בהתאם לתכנית בינוי.
- (7) מתקני אשפה:  
יותקנו על פי דרישות מהנדס הועדה ויקבלו אישור במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- (8) מתקני גז:  
יהיו בתחום חצר הבניין או ע"י איחסון תת קרקעי במסגרת השצ"פ ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- (9) מתקנים סולריים:  
קולטי השמש ישולבו בשיפוע הגג. הדוד ימוקם בחלל הגג, או בשכיבה מעל הקולטים. כל פתרון אחר טעון אישור מהנדס הועדה המקומית ובלבד שהקולטים יהיו מוסתרים.
- (10) חניה במגרש:  
באזור א' 2 - עבור כל דירה יותקנו 2 מקומות חניה בתחום המגרש למעט בניינים מס' 23 ו-24 בהם יהיה מקום חניה אחד מקורה. (בגלל מיקום בניינים אלה בצומת רחובות שאיננו מאפשר שני מקומות חניה ליח"ד).

ועדה מקומית "שרונים"  
 אישור תכנית מס' הצ/מק/ג.ג. 4.185/א.  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 5/92 ביום ג.ג. 21.5.92  
  
 יו"ר הועדה

באישור רשות החניה והועדה המקומית.

- (11) סככות חניה:  
באזור א' 2 ניתן יהיה להתיר הקמת סככות חניה בחזית המגרש בקו בנין אפס עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. הסככות לא תחושבנה כחלק מהאחוזים המותרים לבניה.
- (12) מזגני אויר:  
הבקשה להיתר תראה את מיקום המזגנים המתוכננים.
- (13) גובה גדרות:  
גדרות בחזית המגרש תהיינה בהתאם לתכנית פיתוח והנחיות הועדה המקומית.
- (14) מחסנים:  
לא תותר בניית מחסנים.
- (15) מרחבים מוגנים:  
על פי דרישות הג"א.
- (16) מבני עזר:  
לא תותר בניית מבני עזר, למעט מבנה חניה וכניסה מקורה.
- (17) חומרי גמר חיצוניים:  
חומרי הגמר החיצוניים יהיו אחד או יותר מהחומרים הבאים: טיח חלק או טיח מותז בגוונים בהירים. אבן נסורה ועץ. יותר גמר חלוקי נחל או אבן בקומת המסד בלבד. כל חומר אחר טעון אישור מהנדס הועדה המקומית. חומרי הגמר יצוייכו על החזיתות בבקשה להיתר בניה.
- (18) חיבורי חשמל וטלפון:  
חיבורי חשמל וטלפון למבנה יהיו תת-קרקעיים.

17.3. שטח ציבורי פתוח: השימושים האפשריים בשטח ציבורי פתוח יהיו

- למטרות הבאות:
- 1 חורשות, שיחיות, מדשאות, ערוגות פרחים ורחבות.
- 2 שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- 3 דרכי גישה לחניה פרטית.
- 4 חניה ציבורית
- 5 מתקני משחק ונופש פעיל.
- 6 מתקנים הנדסיים לשימוש עירוני (בריכות מים, קווי מים, מתקני ניקוז וכו') ובלבד שלא יפגעו באיכות החיים של התושבים באזור.
- 7 אנדרטאות/פיסול סביבתי.

הוצאת היתר בניה לכל מגרש ציבורי פתוח, יותנה בתכנית פיתוח לכל המגרש, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

יוטל וייגבה כחוק ע"י הועד המקומית.

17. היטל השבחה:

ועדה מקומית "שרונים"  
 אישור תכנית מסי הצ/מק/2.4.85/א...  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מסי... 5/97... ביום 27/5/97  
*צ'ימל*  
 יו"ר הועדה

18. טבלת שטחים ויעודים

יעוד השטח	שטח בדונמים	% מהשטח הכללי
מגורים מיוחד א'-2	16.80	52.0
שטח ציבורי פתוח	1.77	5.5
דרך משולבת	2.37	7.3
דרך קיימת או מאושרת	11.37	35.2
סה"כ	32.31	100.0 %

19. טבלת איזון שטחים

מצב מתוכנן

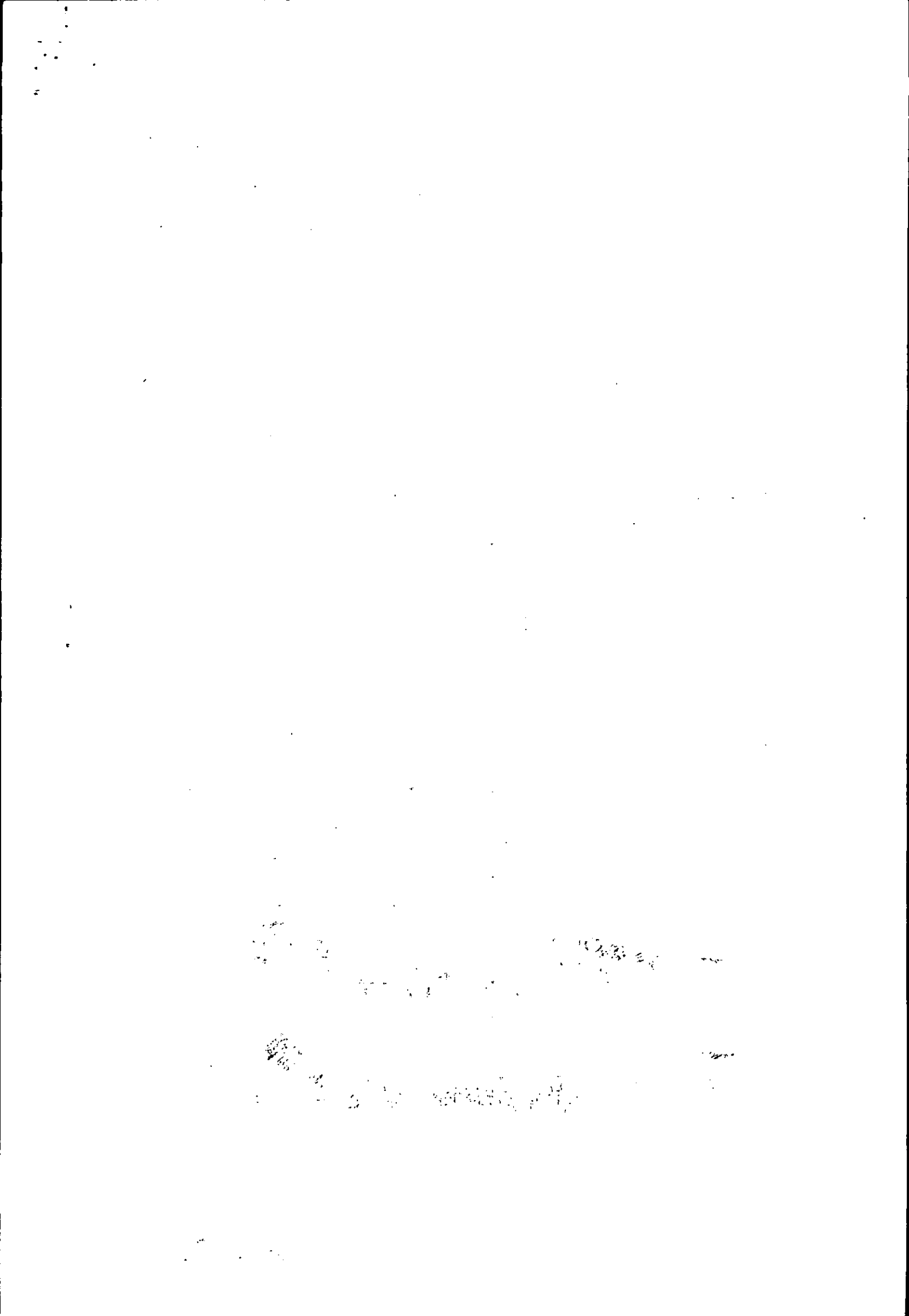
מס' מגרש	שטח בדונמים	מס' יח"ד
201	2.183	9
202	2.956	12
203	2.313	8
204	2.029	8
205	1.992	8
206	5.327	20
סה"כ	16.800	65

מצב קיים

מס' מגרש	שטח בדונמים	מס' יח"ד
111	1.133	6
112	1.085	6
113	1539	6
114	1464	6
117	1164	3
118	1.149	4
119	1.204	4
120	0.825	3
121	1.123	4
122	0.869	3
123	1.313	5
124	1.324	5
125	1.326	5
126	1.364	5
סה"כ	16.882 *	65

\* לפי תכנית מנדד מוסמך. שטח לפי מצב קיים גדול מהשטח המתוכנן ב-82 מ"ר.

ועדה מקומית "שרונים"  
 אישור תכנית מס' הצ/מק/ 2-1/85/4  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 5/9... ביום 2/5/97  
*צ'ימל*  
 קי"ר הועדה



20. טבלת זכויות והגבלות בניה עפ"י תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות, היתרים תשנ"ה 1992

שם האזור ושימושים עיקריים	מס' מגרש	גודל מגרש במ"ר	קוי בנין במ'			שימושים עיקריים מפלס כניסה	שטחי שרות מעל מפלס כניסה	תכנית קרקע סח"כ	גובה בניה מכס'	% בניה
			צדי	אחורי	קדמי					
אזור א-2	כל המגרשים	כמסומן בתשריט	3*	3*	5*	50%	25 מ"ר **	30%	10 מ'	50%

א. (\*) קוי בנין עפ"י המסומן בתשריט ובתכנית הבינוי.  
 ב. (\*\*) שטח לסככת חניה אחת + קירוי אזור הכניסה לבנין.  
 ג. סך שטחי הבניה לא יעלה על המותר בתחום התכנית עפ"י תב"ע הצ/במ/1-2/85/2.

23. חלוקת יח"ד למגרשים

מס' מגרש ישן	מס' מגרש חדש	מס' יח"ד
111, 112	201	9
113, 114	202	12
117, 118	203	8
119, 120	204	8
121, 122	205	8
123 - 126	206	20

החלטות עיריית תל אביב, תשנ"ה  
 עם תחילת התכנון והבניה  
 הועברו לפרקי תכנון על ידי  
 ועדת התכנון והבניה של  
 מועדון תל אביב  
 תאריך: 05 יוני 1997

24. חתימות

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית:

חב' אנגל - חברה לקבלנות כללית בע"מ

חנוד שפירא

חנוד שפירא אדריכלים בע"מ

עורך התכנית

ועדה מקומית "שרונים"

חנוד שפירא, אדריכלים בע"מ  
 תאריך: 05 יוני 1997  
 07-97-1217

בישיבה מס' 5/97 ביום 21/5/97

נייר הועדה