

4209263

- 1 -

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
כפר יונה

ועדה מקומית לתכנון ובניה
שרונים
מס' 5 סל 615602
27-10-1996
חלימה : תבנית : אחוז :
נמסר ל :
חאריד :

א.י.ג

132/1-2/מק/הצ מספר בהסכמה, וחלוקה

בניה למגורים מספר הצ/במ/1-2/300
בהתאם לתכנית לאחוד וחלוקה עפ"י ...

ועדה מקומית שרונים
132/1-2/מק/הצ
28.10.96
11/153
סמנכ"ל תכנון

132/1-2/מק/הצ : שם התכנית : 1.

8125 : גוש : תחום התכנית : 2.

חלקי חלקות : 6, 7, 11

מגרשים : 83-80 ; 288 ; 289 ; 349 ; 350

7069 מ"ר : שטח התכנית : 3.

חברת תשל"ז השקעות והחזקות בע"מ ח.צ. 52-0037888
רח' תוצרת הארץ 16 ת"א F-03-6955608 : יוזם התכנית : 4.

א. הדרי שלמה ח.פ. 51-028152 אצל רוא"ח עוזי בן-דוד
רח' הנוטע 4 נתניה 42300 F-09-614645 : בעל הקרקע : 5.

ב. מטעי מרחב בכפר יונה בע"מ ח.פ. 51-028248-9 אצל יעקב
מרחב גבעת שפירא 42912 F-09-614645

בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים
רח' המעפילים 14 נתניה טל/פ 09-823075 : המתכנן : 6.

1. דפי הוראות
2. תשריט : מסמכי התכנית : 7.

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה כפוף לסעיף.

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.

קביעת הוראות לפיתוח מתחם מגורים ע"י :
א. אחוד וחלוקה.
ב. קביעת מגרשים ל-2 יח"ד.
ג. " " ל-1 יח"ד.
ד. " דרכי גישה.

10. תכליות ושמושים : אזור מגורים א' - צבע כתום בתשריט

באזור זה ניתן לבנות בנינים המשמשים למגורים בלבד וכן ניתן לבעל מקצוע
לעסוק במתגורר בדירה לקיים פעילות עסקית-מקצועית בחלק מדירתו.

10.1 סוג בנינים: בנינים יוכלו להיות צמודי קרקע או בני קומתיים.

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 3.

10.3 גודל מגרשים: הגודל המינימלי עבור יח"ד לא יפחת מ- 250 מ"ר.

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 בנין 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 בנין 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 בנין 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 בנין ופתוח. בצמתות בתאום עם יועץ תנועה.
- 10.14 מחסנים : תותר בנית מחסן אשר שטחו עד 15 מ"ר לדירה, יחשב כשטח שירות כמצויין 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 מקו 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, ובאופן שישמר רצף חיפוי הרעפים סביב שולי הגג.
- 10.17 מיקלוט : המיקלוט יהיה על פי דרישות הג"א ויחשב כשטח שירות לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב - 1992.

ועדה מקומית שרונים
אישור תכנית
הועדה ונכילה את התכנית
בישיבה מס' 10/96... 28.11.96
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

11. דרך גישה פרטית

א. השימושים האפשריים יהיו רק למטרות הבאות:

1. שביל לרגלים ולרוכבי אופניים.

2. דרך גישה לרכב.

ב. הדרך תרשם כבעלות משותפת בחלקים שווים של בעלי הדירות האמורים להשתמש בה, עם זיקת הנאה למעבר משותף לכולם.

12. הוראות בעניינים שונים

1. הוראות בענייני חניה ותנועה:

בכל תחום התכנית תושנתנה דרישות החניה על העקרונות הבאים:

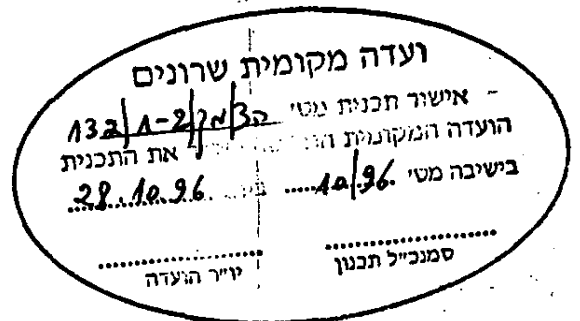
1.1 תקן חניה : הבסיס להיקף החניה הדרושה לבנין, תכנית, או מיתקן כלשהו יהיו על פי הוראות התכנית. בכל מקרה שלא צויינו דרישות החניה לפי תקני חניה כפי שהם מופיעים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, כאשר מספר המקומות שיש להתקין עבור הבניה החדשה יהיה 150% מדרישות התקן הנ"ל בשינויים שיחולו בו מפעם לפעם.

1.2 כניסה לחניה: לא תותר כניסה לחניות הבתים מכביש מס' 523.

2. הוראות בענין חשמל: כל קוי החשמל וההתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

13. 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 בועדה המקומית.



מכלת שימושי הקרקע ומיגבלות הבניה
 הצ/מק/1-2-132

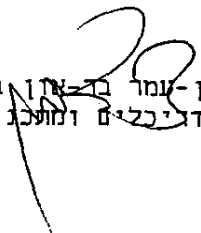
שטחי שירות	קני בניה			מס' קומות דירות	מס' קומות מידבי	מס' אחוז בניה מידבי		גובה מרבי במ' ±00:	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	מספרי המגרשים	הצבע בתשריט	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי			לקומה	למגרש					
מרחף בקני המבנה לשימושי שש: מיקלוט, אחסנה וכו', ראה סעיף 10.15	-	3	5	1	2	30%	50%	9	300	2180	כתום	מגורים א
מרחף בקני המבנה לשימושי שש: מיקלוט, אחסנה וכו', ראה סעיף 10.15	3	3	5	1	2	30%	50%	9	300	2182		
מרחף בקני המבנה לשימושי שש: מיקלוט, אחסנה וכו', ראה סעיף 10.15	5	3	5	2	2	30%	50%	9	500	2183-2185 2187-2190		
מרחף בקני המבנה לשימושי שש: מיקלוט, אחסנה וכו', ראה סעיף 10.15	3	3	5	2	2	30%	50%	9	500	2191, 2193 2194, 2196 2186		
מרחף בקני המבנה לשימושי שש: מיקלוט, אחסנה וכו', ראה סעיף 10.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2181 2192 2195	ירוק בהיר מוחם ירוק כהה עם אלכסונים אדומים ב-2 כוונים	דרך גישה פרטית

ועדה מקומית שרוניים
 אישור תכנית
 הוצעה והמקומות ה...
 בשינוי מס' 40/96
 21.10.96
 יו"ר הועדה
 סמנכ"ל תכנון

סה"כ השטחים לא יעלה על המותר לפי תכנית הצ/מק/1-2-132.

חתימות ואישורים

חתימת יוזם התכנית :


 חתימת המתכננים : בן-עמר בן-אדן בע"מ
 אדריכלים ומתכנני ערים

חתימת בעל הקרקע :

אישור הועדה :



