

מחוז המרכז  
צפון השרון  
מרחב תכנון מקומי שרונים  
כפר יונה

T-9702



תכנית מפורטת הצ/מק/1-2/140 אחוד וחלוקה כהסכמ  
שינוי לתכנית הצ/במ/1-2/300 בניה למגורים  
ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. שם התכנית : הצ/מק/1-2/140
2. תחום התכנית : גוש : 8125
- חלקי חלקות : 6, 7, 8, 9, 11
- מגרשים : 44, 45, 84-89, 91, 93, 94, 96, 346
3. שטח התכנית : 10,429 מ"ר
4. יוזם התכנית : חברת תשל"ז השקעות והחזקות בע"מ ח.צ. 52-0037888  
רח' תוצרת הארץ 16 ת"א טל. 03-6937840
5. בעל הקרקע : א. הדרי שלמה ח.פ. 51-028152 אצל רוא"ה עוזי בן-דוד  
רח' הנוטע 4 נתניה 42300 614645-09-F
- ב. מטעי מרחב בכפר יונה בע"מ ח.פ. 51-028248-9 אצל יעקב  
מרחב גבעת שפירא 42912 614645-09-F
6. המתכנן : בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' המעפילים 14 נתניה טל/פ 09-823075
7. מסמכי התכנית:  
1. 4 דפי הוראות  
2. תשריט
- מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
8. כפיפות התכנית: 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 2 יח"ד סה"כ 38 יח"ד.  
ג. קביעת מגרשים ל-1 יח"ד.  
ד. " " " ל-2 יח"ד.
10. תכליות ושימושים: 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: בליינים 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 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 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 ואורור מתאימים. אורור 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 מס' הצ/מק/.....-2-1404  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 3197 ביום 18/3/97  
י"ר הועדה

11. הוראות בעניינים שונים

1. הוראות בענייני חניה ותנועה

בכל תחום התכנית תושנתנה דרישות החניה על העקרונות הבאים:

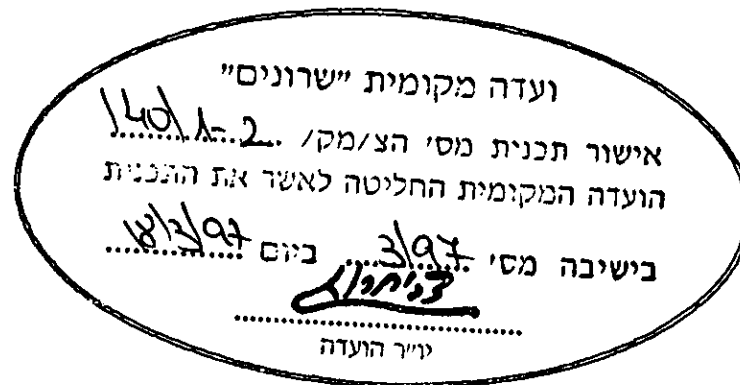
1.1 תקן חניה : הבסיס להיקף החניה הדרושה לבנין, תכנית, או מיתקן כלשהו יהיו על פי הוראות התכנית. בכל מקרה שלא צויינו דרישות החניה לפי תקני חניה כפי שהם מופיעים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, כאשר מספר המקומות שיש להתקין עבור הבניה החדשה יהיה 150% מדרישות התקן הנ"ל בשינויים שיחולו בו מפעם לפעם.

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

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

12. 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.



טבלת שימושי הקרקע ומימנלות הבניה  
הצ/מק/1-2-140

שטחי שירות		קנין בניין			מס' דירות	מס' קומות	אחוז בנייה מירבית*		גובה מרבי	שטח מגרש	מספרי המגרשים	תאבנת בתעריט	מאזורים
תת קרקעי	על קרקעי	אחודי	צדדי	קדמי	מירבית	מירבית	לקומה	למגרש	מ: ±00	מ"ר (מ"ר)			
מרחף בקנין המבנה לשימושים שזל: מיקלות, אחסנה וכדו' ראה טעיף 10.15	סככות חזניה 15 מ"ר לדירה לפי טעיף 10.11 מחסנים 15 מ"ר לדירה לפי טעיף 10.14 יצא לאנג 23 מ"ר לפי טעיף 10.16	5	3-0	5	1	2	30%	50%	9	300	2203	כתום	מגורים א
							30%	50%	9	300	2204		
							30%	50%	9	300	2213		
	מקלט לפי תנ"א.	5	3	5	2	2	30%	50%	9	500	2197, 2200 2201, 2209 2215, 2217		
							30%	50%	9	500	2198, 2199 2202, 2205-2208 2210-2212 2216		
							30%	50%	9	500	2216		

ועודה מקומיות "שרונים"  
אישור תכנית מס' הצ/מק/...  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

נישיבה מס' 3... ניום 18/3/18.

יו"ר הועדה

\*סה"כ שטחי הבניה לא יעלה על המותר בתכנית הצ/1-2/ במ/300.

מבנה שימושי הקרקע ומיגבלות הבניה  
תא/מק/1-2/140

*Handwritten signature*

הגבלות הבניה למטרות העקירות, מטע מפלס הכניסה הקובעת

שטח שיירות	שטח קרקעי	על קרקעי	אחורי	צדדי	קדמי	מס' קומות	מס' מדרגות	אחורי בניה מירב *		גובה מדרג' מ: 400	שטח מנדש מ"ר (מ"ר)	מספר המנרטים	מנרטים	
								מס' קומות	מס' מדרגות					
מרחף בקווי השבונה לשימושים של: מיקרוס, אחסונה וכו', רחב סעיף 10.15	מבנות זניחה 15 מ"ר	מבנות זניחה 15 מ"ר	5	3-0	5	1	1	2	30%	50%	9	300	2203	מנרטים א' כחום
מיקרוס, אחסונה וכו', רחב סעיף 10.15	מבנות זניחה 15 מ"ר	מבנות זניחה 15 מ"ר	0	5	3	1	1	2	30%	50%	9	300	2204	
מבנות זניחה 15 מ"ר	מבנות זניחה 15 מ"ר	מבנות זניחה 15 מ"ר	7	3:0	5	1	1	2	30%	50%	9	300	2213	
מבנות זניחה 15 מ"ר	מבנות זניחה 15 מ"ר	מבנות זניחה 15 מ"ר	-	3:0	5	1	1	2	30%	50%	9	300	2214	
מבנות זניחה 15 מ"ר	מבנות זניחה 15 מ"ר	מבנות זניחה 15 מ"ר	-	3	5	2	2	2	30%	50%	9	500	2197, 2200, 2201, 2209, 2215, 2217	
מבנות זניחה 15 מ"ר	מבנות זניחה 15 מ"ר	מבנות זניחה 15 מ"ר	5	3	5	2	2	2	30%	50%	9	500	2198, 2199, 2202, 2205-2208, 2210-2212, 2216	

מס' תכנית 9-04-1997  
תאריך תחילת העבודה 05.05.97  
מס' תכנית 615602

ועדת מקומית שיירות  
אישור תכנית מס' הת/מק/...  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

בנייה משי 3/0/18...  
בנייה משי 3/0/18...  
בנייה משי 3/0/18...

T-970B.P4

אשר"כ שטחי הבניה זההים בין שטחי שיירות לשטח עיקרי לא יעלה על הותר בתכנית הת/מק/...  
בנייה משי 3/0/18...

חתימות ואישורים

חתימת יוזם התכנית :

תשלח השקעות והחזקות בע"מ

חתימת המתכננים :

בן-עמוך ברוך בע"מ :  
אדריכלים ומתכנני ערים

חתימת בעל הקרקע :

תשלח השקעות והחזקות בע"מ

**מסעי מרחב**

ד"ר יונה נד...

הנחה או

אישור הועדה

ועדה מקומית "שרונים"  
 אישור תכנית מסי הצ/מק/... 140.4-2  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מסי 3/97... ביום 18/3/97  
צ'יחיל  
 יו"ר הועדה