

4-10332

מחוז המרכז
צפון השרון
מרחב תכנון מקומי שרונים
כפר יונה

תכנית	המקומית
615/	
06-11-1997	

29.10.97
8

תכנית מפורטת הצ/מק/1-2/147 אחוד וחלוקה בהסכמה
שיינה לתכנית הצ/במ/1-2/300 בניה למגורים
פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. שם התכנית : הצ/מק/1-2/147
2. תחום התכנית : גוש : 8125 חלקי חלקה : 128 מגרשים : 104, 188-194
- גוש : 8135 חלקי חלקות : 14, 15, 16 מגרשים : 113, 114, 120, 122, 308
- גוש : 8144 חלקי חלקות : 9, 12, 17 מגרשים : 36, 38, 41-43, 48, 49, 51, 54, 56-65, 118, 119, 279, 347
3. שטח התכנית : 31,001 מ"ר
4. יוזם התכנית : מנהל מקרקעי ישראל מועצה מקומית כפר יונה
5. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
6. המתכנן : בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים רח' המעפילים 14 נתניה טל/פ 09-8823075
7. מסמכי התכנית: 1. 5 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.

- קביעת הוראות לפיתוח מתחם מגורים ע"י:
- א. אחוד וחלוקה.
 - ב. תוספת 5 יח"ד סה"כ 104 יח"ד, ללא שינוי בזכויות הבניה המפורטות.
 - ג. קביעת מגרשים ל-2 יח"ד.
 - ד. קביעת מגרשים ל-1 יח"ד.

ועדה מקומית שרונים
הצ/מ/1-2/147
אישור תכנית מס' 9- מסדות התכנית
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1197 ביום 11.11.97
כפ"ל אכנון
ע"ר הועדה

10. תכלית 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: 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 4.

- 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 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 בנינוי ופיתוח ויקבלו אישור במסגרת הבקשה לקבלת היתרי בנייה
- 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 בנינוי 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 בנינוי ופתוח. בצמתות בתאום עם יועץ תנועה.
- 10.14 מחסנים : תותר בניית 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 שיהשבו 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 תודשה 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 שמוחת, 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' 301/4/2/47
 הועדה המקומית ההליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 1197... ביום 20/1/97
 סגן כ"ל תכנון
 ע"ד הועדה

11. הוראות בענינים שונים

1. הוראות בעניני חניה ותנועה:

בכל תחום התכנית תושבתנה 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 הזדשה יהיה 150% מדרישות התקן הנ"ל בשינויים שיחולו בו מפעם לפעם.

1.2 כניסה לחניה: לא תותר כניסה לחניה מכביש מס' 522 ו- 553.

2. הוראות בענין

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

12. היתרי בניה : א. התרי בניה יוצאו רק לאחד 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' 1471-1/13

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיבה מס' 1197 ביום 10.11.1994

צ'ימל

.....

סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

332

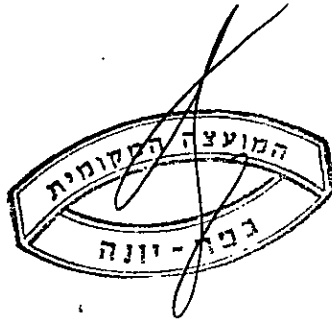
טבלת שימושי הקרקע ומיגבלות הבניה - מצב מוצע

שטחי שירות	הגבלות הבניה למטרות העיקריות, מעל מפלס הכניסה הקרקעית										מספר המגורים	הצבע בתשריט	האזור		
	קווי בנין			מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי	אחוז בניה מירבי		גובה מרבי במ' ±00:	שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	מספר המגורים					
	אחורי	צדדי	קדמי			לקומה	למגרש								
על קרקעי															
מתחף בקווי המבנה לשימושים שונים: מינקלוט, אחסנה וכו' ראה טעיף 10.15	-	3	5	2	2	30%	50%	9	500	2054, 2064, 2065, 2071, 2072, 2081, 2082, 2086, 2087, 2095, 2098, 2100, 2103, 2110	מנורים א	כתום			
מחסנים 15 מ"ר לדירה לפי טעיף 10.14	5	3	5	2	2	30%	50%	9	500	2051, 2053, 2055, 2056, 2058, 2059, 2062, 2063, 2066, 2067, 2069, 2070, 2073, 2074, 2077, 2078, 2083-2085, 2089, 2090, 2093, 2094, 2096, 2097, 2099, 2101, 2104-2109					
יציא לגג 23 מ"ר לפי טעיף 10.16	-	3	5	1	2	30%	50%	9	300	2052, 2060, 2076, 2092,					
מקלט לפי הג"א	5	3	5	1	2	30%	50%	9	300	2061, 2068, 2075, 2080, 2088, 2102,					
	-	-	-	0	0	0%	0%	-	-	2057, 2079, 2091,					

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

ועדה מקומית שרונים
 אישור תכנית מס' 449
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 449
 ת"ד הועדה
 סמנכ"ל P4M
 T-9778

חתימות ואישורים



חתימת יוזם התכנית :

בן-עמר בר-און בע"מ :
אדריכלים ומתכנני ערים

חתימת המתכננים

דוד אמגדי
אדריכל המחול
20 נוב' 1997
מינהל סקרקעי יפראי
תחנת המרכז

חתימת בעל הקרקע

אישור הועדה

