

10499

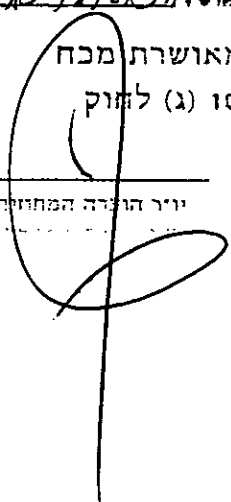
ת/ג 11  
6

מ ח ו ז מ ר מ ה ז כ ר מ ח ז  
מרחב תכנון מקומי "שרונים"

**משרד הפנים**  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
03-11-1998  
תיק מס' 103  
נתקבל

שם התכנית: ה צ / 2 - 133 / 1 - כ פ ר י ו נ ה

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 133/1/2/3  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
נייר הודעה המחויבת



תאריך: 14.8.96

חותמות ואישורים:

6188893-9  
אלכסנדר אן ס' ס' ס'  
0570278

המועצה המקומית  
1992  
אונה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת/מתאר נוס' 133/1-2/3  
אשרה למהלך יוק  
3 ביחול  
אדריכלות דומק  
נייר הועדה  
מנהלס הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/2-133/1, שינוי למתאר הצ/150

2. מסמכי התכנית: א. תקנון 6 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.  
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:250+1:5000  
1:10,000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים  
הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
ג. נספח מס' 1 - טיפוס דיירות.

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 1170 מ"ר

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. גושים וחלקות: גוש 8153 ח"ח : 43, 52

7. המקום: המועצה המקומית כפר יונה

8. היוזם: המועצה המקומית כפר יונה

9. בעלי הקרקע: אפרים מניסוביץ ת.ז. 570278  
שרביט יונתן ת.ז. 6188893

10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים"  
אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)

11. מטרת התכנית: 1. שנוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב'  
2. לאפשר הקמת 4 יח"ד עפ"י הבינוי המופיע בתשריט  
3. הוראות והגבלות בניה.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/150 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

14. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. חניית מכוניות: מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה.

הוק התכנון והבניה, תשכ"ד-2004  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת למתאר מס' 133/1-2/3  
אושרה לפי תוקף.  
יו"ר הועדה  
ניהלס הועדה

16. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

17. הריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.

18. שלבי ביצוע: תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19. הוראות בניה: שמוש בקרקע: 19.1 לא ינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 19.2 להלן:

19.2 רשימת תכליות: (א) איזור מגורים ב' ישמש לבנית מבני מגורים צמודי קרקע - 4 יח"ד סה"כ.

19.3 תנאים לבניית מגורים: על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן: (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט. (ב) מס' יחידות דיור - 4 יח"ד. (ג) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן). (במבנה קוטג') (ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין. מפלס הכניסה לבנין ( $\pm 0.00$ ) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה. (ה) הפרש מפלסי ( $\pm 0.00$ ) בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'. (ו) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל. (ז) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון. (ח) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם לסימון בתשריט - תכנית הבינוי למגרש. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.

19.4 עיצוב ארכיטקטוני: (א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1968  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שדרונים"  
תכנית מפורטת/מפתאר מס' 133/1-ג/3  
אשרה לפרק 19.  
בנימין  
מנהל הועדה  
יו"ר הועדה

- (ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- (ג) מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- (ד) אנטנות טלויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- (ה) חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת - קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- (ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הצבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- (ז) תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) סככות חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית.

תנאים להגשת בקשה להיתר:

19.5

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- (ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- (ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- (ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- (ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'

פיתוח השטח:

19.6

- (א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו: 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח צבורי.

חוק התכנון והבניה, תשמ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 תכנון מפורט/מתאר בשי: 133/11-2/35  
 אושרה תכנית זו  
 31/11/11  
 מהנדס היעדה  
 יו"ר הועדה

ב) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

20. שטחי שירות וקומות מרתף: -----

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, -----  
יינתנו עפ"י תכנית הצ/2-100/1

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (רצפה עד תקרה).  
באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (בקוטג') לא יעלה על 8.5 מ' מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
- ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ. (נטו)
- ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלל דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.
- י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

21. מערכות תשתית: -----

- א) אספסת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב) ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד).
- ג) ניקוז - פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה
- ד) חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו:9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים. (ראה סעיף 22.4 (ה))
- ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

22. הוצאות התוכנית: -----

כל הוצאות הכנת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לרבות ההוצאות למדידה, לתכנון התשתיות למיניהם וכד'.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
תכנית מפורטת/מתאר מס' 133/1-2/33  
אושרה למנין תוקף.  
31/1/65  
מייר הועדה  
מהנדס הועדה