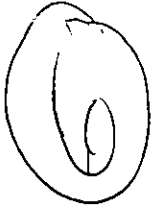


4-10841

ת/ג' 16

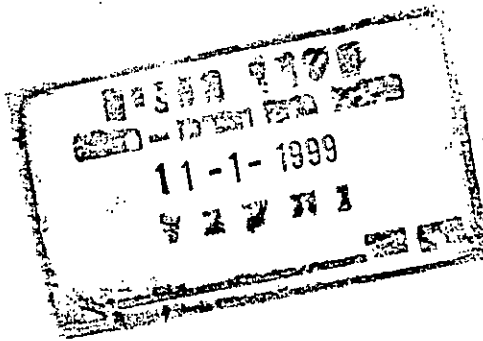
מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"



שם התכנית: הצ/2-123/1 כפר יונה

שינוי להצ/3/17



תאריך: ינואר 1997

חותמות ואישורים:

דוד אמודי
התכנון והבניה לתכנית בתנאי
סיומת עם רשות התכנון המוסמכת
התוכנית חייג לנרתי התכנון כלכלי. אין זה כדי להקנות כל
זכות ליום התכנית או לכל נאלי אין אלא בשם התכנית כל
שוד לא תוקמה השטה תחייב פתנו ששכם ששלים נכינו ואין
תעשייתנו או בנה מודלני נני כל תונה ישרי כל דין
ואו כל רשות מודלני נני כל תונה ישרי כל דין
לסמן השד פניו יצעה גזה לי אם יעשה או יעשה על ידינו
השכם בני הודגו נסיום השכם כהסדר וישו והחד על זכותנו
הכרה או הודגו נסיום השכם כהסדר וישו והחד על זכותנו
לנכלו נכלו הפרשו על פי פרשם השכנו על פיו זכיות כלשהו
נשטת ויש על כל זכיה אחר: השודת לנו נכה השכם
כסוד ויש כל דין עם השישנו והנגה אך הם פנסודה
כנס התכנית 17 17 1998

החוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 123/1-2/3
אושרה למתן תוקף.
מחלקת התכנון
יו"ר הועדה

מסדר התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 123/1-2/3
התכנית מאושרת מבח
סעיף 108 (ג) לחוק
יו"ר הועדה המקומית

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
 =====
 מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: הצ/2-123/1 שינוי למתאר הצ/3/17/
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
 ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:250 + 1:2500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 610 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 8123 חלקות: 10, 11, מגרש: 111
7. המקום: המועצה המקומית כפר יונה
8. היוזם: הועדה המקומית "שרונים"
9. בעלי הקרקע: מדינת ישראל (בניהול ממ"י)
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרת התכנית:
 1. קביעת זכויות בניה למגרש 111 - לבית דו-משפחתי בנוי.
 2. הוראות והגבלות בניה.
 3. הגדלת זכויות בניה.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/150 + הצ/3/17/ 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.

בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

14. הוראות בניה והגבלותיה:

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 מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה.

15. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

16. היטל השבחה:

תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

17. שלבי ביצוע:

18.1 שמוש בקרקע:
לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 18.2 להלן:

18. הוראות בניה:

18.2 רשימת תכליות:
(א) איזור מגורים א' ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע.

18.3 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 - בית דו משפחתי.
(ג) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
(ד) גובה הבנין: הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבניה.
(ה) הפרש מפלסי (± 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.

בשטח הבניה לא יכללו פרגולות בהן אחוז הכיסוי מתחת 20%, ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד אחת.
(ח) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.

18.4 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.
- בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
- (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 טלוויזיה - 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 - ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית. כחלק מהבנין העיקרי.

18.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה 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'

18.6 פיתוח המגרש:

- (א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח צבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

- (ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- (ג) 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

19. שטחי שירות וקומות מרתף:

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות,

----- יונתנו עפ"י תכנית הצ/2-100/1

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה).
- ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שייבנו על פני 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.

20. מערכות תשתית: (א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

(ב) ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד).

באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתר בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי.

- (ג) ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.
- יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז.
- (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.

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

21. כללי:

מס' תעודת זהות: 7700
 מס' תעודת זהות: 11-1-1999
 4 2 2 1 1

ת/15

מחזוריות והוראות בניה מחנכים תא/2-123 בישוב כפר יונה

הערות	גובה בנין				מספר יחיד למגורים	גובה בנין - (מ')	זמנה בנין - סטנדרט זמנה סדוקה	מס' זמנה סדוקה	סה"כ זכויות		זכויות בניה		תכנית בונים כולל משרד ערות, כ-8 או בפרט	דוחב סגור (כ"ו)	פסח סגור (מ"ר)	סיוון משפטים	יעוד האזור
	אחורי	צד	חזית	למבנה					ערום	ע"פ	ע"פ	ע"פ					
<p>1. גדות: גובה גדות מכל סוג שהוא מחוץ יתה עד 0.60 מ'. צידי המגרש עד 1.80 מ' למטה סדה - בהתבטח המבנים הנבוצים בלבד.</p> <p>2. פרט משרד ערות: 15 מ"ר למבנה מחנכים פשוטה</p>	---	3.0 מ'	2.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	8.5 מ'	2 ק"מ (בקרוב)	עד 100 מ"ר	230 מ"ר	360 מ"ר	15 מ"ר	35%	בסטנדרט משפטים	610	מחזוריות משפטים	מחזוריות משפטים	מחזוריות משפטים
						8.5 מ' שפיר נג מסופע ועד ספלט סמוצע על המדרכה מחוץ המגרש.		עד 100 מ"ר לידית אמת ובכפרף מחנכים מחנכים תא/2-100	230 מ"ר	360 מ"ר	15 מ"ר	35%	בסטנדרט משפטים	610	מחזוריות משפטים	מחזוריות משפטים	מחזוריות משפטים

4/2/93

תעודת המקומית להכנת ובניה "ש"ר ו"ס" רח שטמפר 5 תמונה תד. 2171 סל. 09-8615602-562-825

1997 MAR 27 10:27 AM
 משרד המבנים והערים