

מ ח ו ז מ ה ר כ ז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 3 - 06 - 1999
נתקבל
 תיק מס' _____

שרונים
 מחלקת תכנון
 31-05-1999
 ניתקבל

שם התכנית: ה צ / 2 - 1 / 28 א' - כ פ ר י ו נ ה

תאריך: 14.8.96

חותמות ואישורים:

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' כ/כ/א/א
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 יו"ר הוועדה המקומית



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 281-2/3
 אושרה, מסתן תוקף.
 אורי ענדלדואק
 מנהלס הועדה
 יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

=====

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית : שינוי למתאר הצ/2-28/1 א' שינוי לתכנית הצ/2-28/1 ולמתאר הצ/150
2. מסמכי התכנית : תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
3. גבולות התכנית: כפי שמופיע בתשריט תכנית הצ/2-28/1.
4. שטח התכנית : 45.570 מ"ר
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט תכנית הצ/2-28/1.
6. גושים וחלקות : גוש 8123 ח"ח : 4, 6, 7, 8, 12, 14, 15.
גוש 8150 חלקה: 17
7. המקום : המועצה המקומית כפר יונה
8. היוזם : מ.מ. כפר יונה
9. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
10. מחבר ומתכנן : הועדה המקומית "שרונים"
11. מטרת התכנית : 1. הגדלת זכויות בניה.
2. קביעת הוראות בניה.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/150 והצ/2-28/1 על תיקוניהן 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 השנויים המצויינים במטרות תכנית זו.
14. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט תכנית הצ/2-28/1.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 רח' שיזמן 5, תל אביב ת.ד. 2171
 טל. 09-8625000

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.

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

17. שלבי ביצוע: -----
 תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

18. הוראות בניה: -----
 שמוש בקרקע:
 לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

- רשימת תכליות:
- (א) אזור מגורים א' ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע.
- (ב) שטח צבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים צבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
- (ג) שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
- (ד) שטח לבנייני צבור - ישמש לבנית מבני צבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט. תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתכנית, לא תהיה שינוי לתכנית.
- (ב) מס' יחידות דיור - דו משפחתי.
- (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 9.00 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין. ממפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם 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 (± 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 ללוח הזכויות. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.
- (א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר 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 - 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:

- (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:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים וע"פ תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.

- (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. 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 לניקוזו 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, 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 אך לא יותר מ-100 מ"ר ליח"ד.
- 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 פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, 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' 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 בנפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלל דלת כניסה בחוץ - 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.

שטחי שירות: (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף). -----

מבנה מקורה לחניה פרטית: 15 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים. -----

20. מערכות תשתית:

- (א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- (ב) ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד).

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 רח' שטמק 5, תל אביב ת.ד. 2171
 טל 09-8623402-504

תד"ר 38

תד"ר 37

תד"ר 36

מ	מ י נ י מ י מ		ב נ י י		מספר יח"ד למגרש	גובה בניין-מ'.	גובה מספר קומות	שטח קומת מרתף	זכויות		ב נ י י		תכנית ברוטו כולל שטחי שירות כ-4 במ"ר	רוחב מגרש מיינמום (מ')	שטח מגרש מיינמום (מ'ר)	סיומן במשרד	יעוד האזור
	שירות	למבנה	למבנה	למבנה					שירות	עסקי	על	עסקי					
ה	4.0	3.0	5.0	4.0	2 יח"ד	9.0	2 קומות (בקיטוי)	100/1-2/ה' ראה סעיף מרתפים 19 מס' 19	115 מ"ר	60%	על 100 מ"ר	15 מ"ר	40%	מסומן במשרד מדינת ישראל 28/1-2/ה'	550 מ"ר	בצבע כחום	איזור מגורים 'א'
ו	4.0	3.0	5.0	4.0	2 יח"ד	9.0	2 קומות (בקיטוי)	100/1-2/ה' ראה סעיף מרתפים 19 מס' 19	115 מ"ר	60%	על 100 מ"ר	15 מ"ר	40%	מסומן במשרד מדינת ישראל 28/1-2/ה'	550 מ"ר	בצבע כחום	איזור מגורים 'א'

1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בתווית יהיה עד 1.20 מ' במגדל פנימי יהיה עד 0.60 מ' בצידו המגוש ומאחורי עד 1.80 מ', למעלה מזה - בהתאם להסכמים המובלים בלבד.

2. מרום שטחי שירות: 15 מ"ר לחניה מקורה, 12 מ"ר בליטות שונות.

3. היחיד בנייה ע"י חוק המתקנות.

חולדה המבוקשת לתכנון ובנייה
שד"ר גלים
 רח' ששפת 3, תל אביב 2171
 טל. 09-825-825/2592-09-841