

4-11147

שדונים
מחלקת תכנון
05-05-1999
ניתקבל

T-958
7

- 1 -
מחוז המרכז
צפון השרון
מרחב תכנון מקומי שדונים
כפר יונה

תכנית מפורטת הצי/מק/1-2/142 אחוד וחלוקה בהסכמה
שינוי לתכנית הצי/במ/2-1/300 בניה למגורים
ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. שם התכנית : הצי/מק/1-2/142

2. מחום התכנית : גוש : 8147

חלקי חלקות : 20-23

מגרשים: 199-202, 211, 212, 215-217, 221, 222, 333, 334

3. שטח התכנית : 11473 מ"ר

4. יוזם התכנית : בעלי הקרקע.

5. בעלי הקרקע : א. מרים פישמן ת.ז. 332911 ע"י עו"ד נילי שחף ת.ז. 3176302
רח' דיזינגוף 33 נתניה טל. 09-822185

ב. זהבה רוזנצוויג ת.ז. 332912 ע"י עו"ד נילי שחף
ת.ז. 3176302 רח' דיזינגוף 33 נתניה טל. 09-822185

ג. זילברמן ארתור ע"י רוא"ח חקלאי דוד
רח' יגאל אלון 159 ת"א 62443 טל. 03-6958528

ד. זילברמן מרצ'ל ג'יי ע"י רוא"ח חקלאי דוד
רח' יגאל אלון 159 ת"א 62443 טל. 03-6958528

6. המתכנן : בן-עמר בר-און בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים
רח' המעפילים 14 נתניה טל/פ 09-823075

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' הצי/במ/2-1/300. 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 5 יח"ד סה"כ 41 יח"ד.
ג. קביעת מגרשים ל-1 יח"ד.
ד. " " ל-2 יח"ד.

10. תכליות ושמושים: אזור מגורים א' - צבע כתום בתשריט

באזור זה ניתן לבנות בנינים המשמשים למגורים בלבד וכן ניתן לבעל מקצוע
חופשי המתגורר בדירה לקיים פעילות עסקית-מקצועית בחלק מדירתו.

10.1 סוג בנינים: בנינים יוכלו להיות צמודי קרקע או בני קומתיים.

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 מהמצויין בתקנות התכנון והבניה.
- 10.7 מתקני אשפה : יותקנו על פי דרישות מהנדס המועצה במקום שיקבע ע"י תכנית בינוי 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 בינוי 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 בינוי 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 שיחשבו כשטחי שירות מותרת לצורך שימוש כמקלט וכן כמרתף לדירה בקומת הקרקע. המרתף לא יחדג מקוי 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 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 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.

11. הוראות בעניינים שונים

1. הוראות בענייני חניה ותנועה

בכל תחום התכנית תושחתנה 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' 552.

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.

ת קרקעי	שטחי שירות	קוי בנין				מס' דירות	מס' מירבי	מס' קומות	מס' מירבי		גובה מרבי במ' ±00	שטח מגרש (מ"ר)	מספרי המגרשים	צבע בתשריט	האזור
		קוי בנין		אחוז בניה מירבי											
		אחורי	צדדי	קדמי	לקומה										
מתחף בקוי המבנה לשימושים של: מיקלוט, אחסנה וכו', ראה סעיף 10.15	על קרקעי	5	3	5	2	2	30%	50%	9	500	199-202 215,216	כחום	מגורים א		
		-	3	5	2	2	30%	50%	9	500	212				
		5	3	5	3	2	30%	50%	9	750	211,217				
		-	3	5	3	2	30%	50%	9	750	221,222				
		-	3	5	5	2	30%	50%	9	1250	333,334				

מבטל שימוש הקרקע ומיגבלות הבניה - מצב מוצע - הצ/מק/1-2/142

ת קרקעי	שטחי שירות	קוי בנין				מס' דירות	מס' מירבי	מס' קומות	מס' מירבי		גובה מרבי במ' ±00	שטח מגרש (מ"ר)	מספרי המגרשים	צבע בתשריט	האזור
		קוי בנין		אחוז בניה מירבי											
		אחורי	צדדי	קדמי	לקומה										
מתחף בקוי המבנה לשימושים של: מיקלוט, אחסנה וכו', ראה סעיף 10.15	על קרקעי	5	3	5	1	2	30%	50%	9	300	2090	כחום	מגורים א		
		-	3	5	1	2	30%	50%	9	300	2096				
		-	3	5	2	2	30%	50%	9	500	2081-2085 2087,2088 2092-2093 2097-2100				
		5	3	5	2	2	30%	50%	9	500	2095,2094 2089				
		5	3	5	3	2	30%	50%	9	750	2086				
-	3	5	4	2	30%	50%	9	1000	2091						

חתימות ואישורים

חתימת ירום התכנית :

כ"ב תשס"ג (15.12.2002)

נדלי שחר
עוזרת דין

בשם הוועים ציבוריים ע"מ א/תלמי

חתימת המתכננים :

בן-עמר גר-און בע"מ
אדריכלים ומתכננים ערים

חתימת בעל הקרקע :

כ"ב תשס"ג (15.12.2002)

נדלי שחר
עוזרת דין

בשם הוועים ציבוריים ע"מ א/תלמי

חתימת מועצה מקומית :



אוסטברג פרץ
מועצה המקומית
מועצה מקומית כפר-יונה

אישור הועדה :

הועדה המקומית שרונים	
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת	
.....
מהנדס הועדה	תאריך

ועדה מקומית שרונים"
אישור תכנית מס' הצ/מק/ 147/1-2
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 697 ביום 20/6/97
י"ד הועדה