

4-12548

מ ת ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 תצורן 6. אזהרות פולג טל. 8636000
 14-04-2002
 ג ד נ ק ב ל
 יובלת קהל-נטלי חתימה
 יוסיף ה. תאריך

שם התכנית: ה צ / 2 - 1 / 61 ב' - כפר יונה

תאריך יולי 1997

חותמת ואישורים:

משרד הטכנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 4843653/9
 התכנית מאושרת מבח
 טעיף 103 (א) לחוק

237'
 גובה קניין
 גובה חזק
 גובה חזק

237' 4855203/8
 51211718
 4843653/9
 4843653/7

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 4843653/9
 שמעון תוקף
 יו"ר הועדה מתנדב הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז נפת השרון

1. תכנית שינוי מתאר הצ/2-1/61 ב' לחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.
שם התכנית: הצ/2-1/61 ב'
שינוי לתכנית הצ/2-1/61 ולתכנית מתאר מקומי הצ/150
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכ"ז הערוך בקני"מ 500 : 1,
5000 : 1, 10.000 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות.
ג. טבלאות איזון.
בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 4,005 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש : 8154 חלקה : 6
7. המקום: המועצה המקומית כפר יונה
8. היוזם: אבן רחל, דוביצקי רות, קידר יוסף.
9. בעלי הקרקע: אבן רחל ת.ז. 4843653 רח' פרנק פוג 5 חיפה טל: 04-8246298
אפק טובה ת.ז. 04843654 רח' ויסבורג 2 נתניה טל: 09-9929097
דוביצקי רות ת.ז. 51311718 - ונצואלה
קידר יוסף ת.ז. 048552038 רח' ראש פינה 7 נתניה טל: 09-8334432
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים"
אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרת התכנית:
(א) איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
(ב) שינוי בחלוקת החלקה מס' 6 למגרשי מגורים סה"כ 8 יח"ד
ולמגרש שצ"פ ודרך משולבת.
(ג) קביעת זכויות בניה במגרשי המגורים - 2 יח"ד למגרש בבית דו-משפחתי - סה"כ 8 יח"ד בתכנית.
(ד) ביטול דרך גישה פרטית - דרומית וצפונית.
(ה) קביעת דרך גישה ובינוי עקרוני במגרשים.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/2-1/61 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו

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

14. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

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

16. 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 מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת ההיתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

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

18. הריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט. תנאי למתן תוקף לתכנית: הריסת הסככה הבנויה על השטח הציבורי.

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

20. דרך משולבת: דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.

21. הוראות בניה: 21.1 שימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן:

21.2 רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים א' איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע.
- (ב) שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, 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.

21.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי 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 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 יחיד 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 אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.

21.4 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 ויצויינו 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 הציבור 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 - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

21.5 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 בקני"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'.

- 21.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם. בתכנית יצויינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפתוח.

21.7 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 ציבורי, 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 א' אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

22. שטחי שרות מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו נקומות מרתף: עפ"י תכנית הצ/2-1/100 א' (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.

(ד) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה). באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחווי 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 60 ס"מ. (נטו)

(ז) לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

(ח) הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה.

(ט) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור 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: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים).

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

23. מערכות תשתית:

א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד) באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114/ ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

ג) ניקוז - פיתוח השטח יכלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי התהום.

יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.

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.

24. כללי : א) 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'.
- ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
- לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ג) רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה)
- ד) היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

לוח אזוריים לתכנית בנין ערים, תכנית מפורטת/שינוי/למהאר מספר הצ/2-61/1-1 (ב.ל.)

קווי בנין		מספר יחיד למגורש		גובה בנין-מ' / גובה בנין-מספר קומות		שטח קומת מרתף		מבנה זכויות		התקני		זכויות		הכסות ברטו כולל שטח שדות, ב-3 או במ"ר		לוח מגורש מינימלי (מ')		שטח מגורש מינימום (מ"ר)		סימון בהשריט		יעוד האזור	
שדות	למבנה שרות	למבנה עיקרי	למבנה חזית	צד	אחורי	חזית	צד	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	על קרקעי	עיקרי	על קרקעי	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש	מגורש
3 מ'	5 מ'	5 מ'	5 מ'	3 מ'	5 מ'	2	בבית דרום-מערב	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת
5 מ'	5 מ'	5 מ'	5 מ'	3 מ'	5 מ'	2	בבית דרום-מערב	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת	עד 100 מ"ר אחת

ה ע ר ת

1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יחיד עד 1.20 מ', ובמגרש פינתי עד 0.60 מ', בצדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ' למעלה מזה - בהסכמת השכנים הגובלים בלבד.

2. במידה ותותר קימת עמודים מפולשת - תמוקם החניה בקומה זו.