

12652

ועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 ת.ד. 6. אזה"ת פולג טל. 8636000
 20-05-2002
 נתקבל
 משרד הקהילה-נטלי חתימה
 תאריך

ועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 ת.ד. 6. אזה"ת פולג טל. 8636000
 13-02-2002
 נתקבל
 משרד הקהילה-נטלי חתימה
 תאריך

המרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 2-06-2002
 נתקבל
 תיק מס':

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 18-04-2002
 נתקבל
 תיק מס':

תוכנית שינוי מתאר

הצ/מק/2-1/125 א'.

כפר - יונה.

ועדה מקומית "שרונים"
 אישור תכנית מס' הצ/מק/2-1/125 א'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' הצ/מק/2-1/125 א' ביום 18/04/2002
נ. יונה
 מנהל מנהל תכנון י"ר הועדה

תאריך : פברואר 99.

1. שם התכנית : תכנית שינוי מיתאר הצ / מק / 2 - 1 / 125 א', שינוי לתכנית מתאר ----- הצ / 150 בסמכות הועדה המקומית.
2. מסמכי התוכנית : א. 8 דפי הוראות התכנית כולל לוח זכויות והוראות בניה ----- (להלן : התשריט)
 ב. תשריט בקני"מ 500 : 1, תרשימי סביבה ואזור בקני"מ 5000 : 1, 10,000 : 1.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי ניפרד מהתכנית בשלמותה .
3. שטח התכנית : 0.963 דונם .
4. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית .
5. גושים וחלקות : גוש - 8152, חלקה - 58 .
6. המקום : המועצה המקומית כפר - יונה .
7. היוזם : סמי ניסים, ת.ז. 65516353. כתובת - רח' מוסינזון 2, נתניה. פלאפון : 052-454952 טל: 09-8347965.
 ארזי קנפו, ת.ז. 57169914. כתובת-רח' זילבר 7, נתניה פלאפון : 052-685351 טל: 09-8613462.
 אלחנן ניסן, ת.ז. 5601162. כתובת-רח' הרימון 2, כפר יונה פלאפון : 051-55280.
8. בעלי הקרקע : סמי ניסים, ת.ז. 65516353. כתובת - רח' מוסינזון 2, נתניה. פלאפון : 052-454952 טל: 09-8347965.
 ארזי קנפו, ת.ז. 57169914. כתובת-רח' זילבר 7, נתניה פלאפון : 052-685351 טל: 09-8613462.
 אלחנן ניסן, ת.ז. 5601162. כתובת-רח' הרימון 2, כפר יונה פלאפון : 051-55280.
9. מגיש : כני"ל.
10. מחבר ומתכנן התכנית : אסבן שמעון - אדרי', מ.ר. - 4712, 86889. רח' הדקל 54 תל-מונד .. טל: 09-7967258, 09-7962059.
11. מטרת התכנית : א. חלוקה של המגרשים למגורים בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
 ב. הגדלת מסי יח"ד לסה"כ 3 יח"ד ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות בסמכות הועדה המקומית סעיף 62 א (8) לחוק.
 ג. קביעת הוראות בינוי בשטח התכנית, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (5) .
 ד. שינוי בגודל המגרשים בתחום התכנית, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (7).
 ה. מתן הקלה של 6% באחוזי הבניה שנקבעו בתוכנית הצ/ 150 שהופקדה ב- 24.4.1977.

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 . במקרה של סתירה בין
 התכניות יקבעו הוראות תכנית זו .

13. יחס לתכנית מפורטת בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני
 מפורטת התוקף : תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות תכנית זו.

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

15. חניית מכוניות : מספר מקומות החנייה 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
 אחת ולחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה,
 ולפחות שתי חניות לרכב פרטי בתחום המגרש .

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

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

18. הוראות בניה : 18.1 שימוש בקרקע :

לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם
 לתכליות המפורטות בסעיף 18.2 להלן :

18.2 תנאים לבניית מגורים :

- על פי הטבלה המצורפת לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע
 המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן :
- (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט .
 תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מס-המגרשים
 בתכנית, לא תהיה שינוי לתכנית .
- (ב) מסי יחי' דיור - דו משפחתי .
- (ג) מסי קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה
 מרתפים יציאות לגג ועליות לג' להלן) , (במבנה קוטגי') .
- (ד) גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ'
 ממפלס הכניסה לבניין (+0.00-) ייקבע בהתאם לתכנית
 הבינוי הרצי"ב שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (ה) בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף ד) ל
 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על-ידי היקף
 קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- (ו) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם לטבלת השטחים
 אשר בתכנית.
- (ז) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם למסומן בתשריט
 ועל-פי נספח הבינוי.

19.0 עיצוב ארכיטקטוני :

- (א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג .
תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המרבי המותר של המבנה
ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר .
- (ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבניין 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
יוסותרו 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 למערכת מים, ביוב, חשמל,
תקשורת, גז וכ"י יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י
הועדה המקומית .
- (ו) חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות
הועדה המקומית ועפ"י תכנית הבינוי המאושרת בועדה המקומית .
- (ז) תלית כביסה - עפ"י אשור מהנדס הועדה המקומית .
- (ח) מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הרחוב .
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב החניה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה .

20. 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 בקנה מידה 1 : 250
כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי - רגל מקום חניה וכן
קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית ופתרון ניקוז .
- (ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש
תכנית הפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר .
- (ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 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. פיתוח השטח :

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית
לרבות בשטחים ציבוריים 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, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר
תומך במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד . בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות
תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר . גובה גדר בחזית
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 למיתחם .
- (ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו
בסביבה .
- (ג) מתקני האשפה יהיו על-פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות
המקומית . מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בניה, ועפ"י
תכנית הבינוי המאושרת .

22. שטחי שרות ומרתפים :

1. היתרי בניה להקמת מרתף יינתנו עפ"י תוכנית הצ/ 2 - 1 / 100 א.
 2. שטחי שרות : (על קרקעיים במידה ולא בונים מרתף).
 מבנה מקורה לחניה פרטית : 15 מ"ר + מחסן בקווי הבנין כמצויין
 בבינוי המנחה.
 סה"כ שיטחי שרות 20 מ"ר.

23. 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 הבניין לרשת הביוב הכללית . יותר מעבר קווי 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 קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזוקתם . במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם , באישור רשות הניקוז .
- ד. תשתיות חשמל :
 הוראות בינוי ופיתוח :
 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה , בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל- קיצוני -	מרחק בציר- הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' מי	3.5 מ' מי
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' מי	6 מ' מי
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ' מי
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ' מי

- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה . אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז - הדרום .
 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין .
 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני -

שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על -
 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי
 החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מטילת ברזל, עורקי ניקוז,
 קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל
 בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים .

24. לא תורשה גישה למגרשים לרכב מדריך 57 – דרך העצמאות. מתן היתרי בנייה במגרשים
 הגובלים בדרך זו יותנה בהקמת גדר בנויה לאורך הדרך עם פתח כניסה להולכי רגל
 בלבד.

25. טרם הוצאת היתרי בניה, תרשם בנסח המקרקעין זכות מעבר/ זיקת הנאה הדדית לשימוש
 הצבור (להולכי רגל, לאופניים ולתשתיות) ולמעבר כלי רכב פרטיים לנגישות מרחוב
 השקמה לבתי המגורים במגרשים 2000 (א' ו-ב') רוחב השביל הנ"ל כמצוין בתשריט –
 4.0 מ' סה"כ.

לוח זכויות והוראות בניה מצב קיים (תלסק 58) עפ"י ת"א 150 ו-1 ת"א 150א.

הערות	קנין בנין			מספר יחיד למגורש	גובה בנין-מגורים	גובה בנין-מספר קומות	שטח קומת מרחק	זכויות בניה			תכנית - ברוטו שטח	רוחב מגרש קניינים (מ')	שטח מגרש קניינים (מ"ר)	סימון בתעריט	יעוד האזור	מס' מגרש (ארעי)
	למבנה שדות	קידומי	קידומי					חח קרקעי	חח עיקרי	שרות						
<p>סר שטחי השרות יתא 60 מ"ר במידה ולא בנויים מרחק.</p> <p>סר שטחים עיקריים בתחום תחב"ג. יתא - 2 385 מ"ר</p>	<p>3.5 א.מ.ס. - בתכנית 150א - 150</p> <p>3.5 א.מ.ס. - בתכנית 150א - 150</p>	<p>3.5 א.מ.ס. - בתכנית 150א - 150</p> <p>3.5 א.מ.ס. - בתכנית 150א - 150</p>	<p>3.5 א.מ.ס. - בתכנית 150א - 150</p> <p>3.5 א.מ.ס. - בתכנית 150א - 150</p>	2 יחיד	<p>5.5 מ' משי"א</p> <p>5.5 מ' משי"א</p>	2 במבנה קומות	<p>עפ"י 2-150א</p>	/	/	60 מ"ר	40 x	30 x	במסגרת בתעריט	מגורים א'	2	

לוח זכויות והוראות בניה מצב קיים (תלסק 58) עפ"י ת"א 150א-150א

הערות	קנין בנין			מספר יחיד למגורש	גובה בנין-מגורים	גובה בנין-מספר קומות	שטח קומת מרחק	זכויות בניה			תכנית - ברוטו שטח	רוחב מגרש קניינים (מ')	שטח מגרש קניינים (מ"ר)	סימון בתעריט	יעוד האזור	מס' מגרש (ארעי)
	למבנה שדות	קידומי	קידומי					חח קרקעי	חח עיקרי	שרות						
<p>סר שטחי השרות יתא 60 מ"ר במידה ולא בנויים מרחק.</p> <p>סר שטחים עיקריים בתחום תחב"ג. יתא - 888 - 44298 מ"ר (59 + 40x).</p> <p>סר שטחי השרות יתא - 60 מ"ר.</p>	<p>3.5 א.מ.ס. - בתכנית 150א - 150</p> <p>3.5 א.מ.ס. - בתכנית 150א - 150</p>	<p>3.5 א.מ.ס. - בתכנית 150א - 150</p> <p>3.5 א.מ.ס. - בתכנית 150א - 150</p>	<p>3.5 א.מ.ס. - בתכנית 150א - 150</p> <p>3.5 א.מ.ס. - בתכנית 150א - 150</p>	2 יחיד	<p>5.5 מ' משי"א</p> <p>5.5 מ' משי"א</p>	2 במבנה קומות	<p>עפ"י 2-150א</p>	/	/	60 מ"ר	40 x	30 x	במסגרת בתעריט	מגורים א'	2001	

חתימות:

חתימת המועצה המקומית :



חתימת הועדה :

חתימת בעלי הקרקע :

חתימת היוזם :

חתימת המתכנן :

אודיכל אמנון זמרון M.s.c
מג 86889 4712