

4-13328

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 הצורך 6, אזה"ת פורג טל. 8636000
 17
 נתקבל
 קבלת קהל-ליאת חתימה
 נמסר ל..... תאריך.....

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 18-12-2002
 נתקבל
 תיק מס.:

שם התכנית: הצ/2-161/1 כפר - יונה

נבדק וניתן להפקיד / (לאשר) 7.11.01 החלטת הועדה המחוזית / (כשורה) מיום

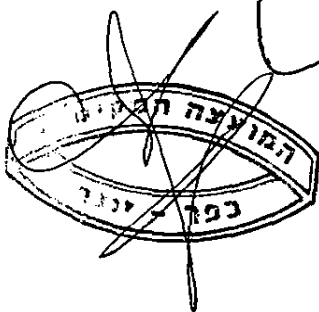
אדו. צורנו זרוקמו 21.3.03 מתכנן מחוז המרכז תאריך

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / מתאר מס' הצ/2-161/1
 למתן תוקף.
 מהמס' הועדה תאריך הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' הצ/2-161/1
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג) לחוק
 מתאריך 7.11.02
 יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: 24/2/1999

חותמות ואישורים:



אין לנו הסכמות עקרוניות להפקיד
 כיוון שהתקבלה עלינו חתימת התכ
 ונמנענו מינהל לתכנון תכנון בעבר
 על ינעושי התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
 נ להחלטות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
 זכות התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם
 עם מתאים בגינו ואין התוכנית זכיה סטית
 תכלול זכות בשטח הנדון ועל כל השטח המסומן
 תהיה יעילת "אמ"י כל דין.
 נעשה או ייעשה על
 ספק מוצהר בהתאם ל
 מן בנין הודעה זו הודעה, אין בחתימתנו
 על יעילת הכרה זו הודעה, אין בחתימתנו
 על יעילת זכותנו לבטל את כל זכות אחרת
 ג. מן זכויות כלשהן בשטח זה או על כל זכות אחרת
 היוצרות לנו מכח הסכם כאמור וע
 חתימתנו ניתנת אך ורק כחתימת א
 מנהל המחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז – נפת השרון

1. שם התכנית:
 תכנית שינוי למתאר/מפורטת הצ/2-1/161 שינוי לתכנית הצ/17/3
2. מסמכי התכנית:
 א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
 ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1 : 250, 1 : 5000 + 1 : 10.000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית:
 כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית:
 604 מ"ר
5. תחולת התכנית:
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות:
 גוש : 8149 ח"ח : 5 מגרש : 105
7. המקום:
 כפר יונה
8. היוזם:
 מ.מ. כפר יונה והועדה המקומית שרונים
9. בעלי הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרות התכנית: א. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד לחלק ממגרש 105 (יח"ד מס' 2).
 ב. הגדלת זכויות בניה – ליח"ד מס' 2.
 ג. הקטנת קוי בנין לחזית והקטנת קוי בנין מאחור ע"פ הקיים.

על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/150 + הצ/17/3 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

12. יחס לתכנית מתאר:

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.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

א. בהתאם ללוח האיזורים והזכויות המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

14. הוראות בניה והגבלותיה:

ב. כל תוספת בנייה תהיה לפי קוי הבנין המאושרים בתכניות תקפות קודמות. במקרה של הריסת הקיים ובנייה חדשה, יבוטלו הוראות תכנית זו לעניין קוי הבנין.

מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש 2 מקומות חניה לכל יחיד, אחת מקורה ואחת שאינה מקורה, בתחום המגרש.

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 שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

18. הוראות בניה:

18.2 רשימת תכליות:
(א) איזור מגורים א' ואיזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים צמודי קרקע כמפורט בלוח האזורים.
(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.

18.3 תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

- א) שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט.
- ב) מסי יחידות דיור בית חד או דו משפחתי.
- ג) מסי 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 המגרש.
- מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח לפי מפלס הדרך הגובלת, הקיימת או המתוכננת ועפ"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 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 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 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 שיקול דעת 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 וכ"י 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 בוועדה המקומית.
- ז) תליית כביסה יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח) מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט) חניה מיקום ועיצוב הסככות לחניה יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר הועדה המקומית או כחלק מהבניין 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 בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בנייה 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 וכ"י

18.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח. בתכנית יצויינו מערכות תשתית תת-קרקעיות ועיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי במגרשי 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.

18.7 פתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי 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, 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 לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת מתחם.
- (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 להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/2-100/1(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 לרבות ממ"ד 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 להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי.
- (ד) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה).

19. שטחי שרות וקומות מרתף:

- ה) מפלס קומת הכניסה לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין (בקוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.
- 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 ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף.
- ט) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים.
- י) חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

שטחי שרות: (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף)

סככה 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.

במידה ובונים קומת מרתף: 20 מ"ר בלבד על קרקעי.

20. **מערכות תשתית:**
- א) **אספקת מים** - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב) **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 אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס: התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

(ג) ניקוז פיתוח השטח ישלב 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 ציבוריים 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. (ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

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

21. כללי:

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית מספר הצ/161/1-2/161 ישוב : כפר יונה

קווי בנין	מספר יחיד למכירה		מספר יחיד למכירה		גובה בנין - מ'	גובה בנין - מ'	גובה בנין - מ'	מרחק קומת מרתף	סה"כ זכויות		תקציב		תכנית ברוטו כולל שטחי שרות ב-%	רוחב מגרש (מ')	שטח מגרש (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
	למבנה שרות	למבנה עיקרי	למבנה שרות	למבנה עיקרי					סה"כ זכויות	סה"כ זכויות	תקציב	תקציב					
אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית	מרתף	שטח קומת מרתף	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	על קרקעי	עיקרי				
0.49 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 2.0 מ'	0.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 2.0 מ'	0.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 3.0 מ'	0.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 2.0 מ'	0.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 3.0 מ'	0.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 3.0 מ'	30%	2 קומות (בקוט"ג')	30%	30%	30%	40%	40%	30%	מסומן בתשריט 604:2	מסומן בתשריט 604:2	כתום	מגורים א' חלקן מסוגרש 105 יחיד מס' 1
0.49 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 2.0 מ'	0.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 2.0 מ'	0.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 2.50 מ'	0.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 1.90 מ'	0.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 3.0 מ'	0.0 מ' 0.0 מ' 0.0 מ' 2.50 מ'	עד 100 מ"ר	2 קומות (בקוט"ג')	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	מסומן בתשריט 604:2	מסומן בתשריט 604:2	כתום מותחם בקו אדום	מגורים א' מיוחד חלק מסוגרש 105 יחיד מס' 2

הערות
 גודל גובה גובה גדות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ' במגרש פינתו עד 0.60 מ' בצדדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ' למעלה מזה - בהתאם העניין הגובלים בלבד.