

"שרון ס" מרחב תכנון מקומי:

שינוי תכנית מיתאר מס': הצ/2-107/1

שינוי לתכנית מתאר מס': הצ/150 ולמפורטת הצ/2-55/1

שדונים
פחלקת תכנון
1.4-09-1999
ניתקבל

ה מ ר כ ז

ה ש ר ו נ

כפר יונה

מחוז:

נפה:

מקום:

כ עצה מקומית
כפר יונה
- 2 - 08 - 1999
נתקבל
נמסר

גושים וחלקות:

גוש 8125
ח"ח 72-67, 126, 127

15,260 מ"ר

מינהל מקרקעי ישראל

שטח התכנית:
בעל הקרקע:
יוזמי התכנית:

מ.מ. כפר יונה והועדה המקומית שרונים

נבדק ונמצא לתיקון (לא נעשה)
החלטת הועדה המחוזית / משנה מס' 13.12.98

המתכנן: אדרי' דורון דרוסקמן / שמואלה מלצר

ינואר 1996
יולי 1996

תאריך:



משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
- 6 - 10 - 1999
ז ת ק ב ל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית ממורטת / מתאר מס' הצ/2-107/1
אלמתן תוקף.
אדרי' עוז דואק
מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 107/1/1913
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה: החליטה
ביום 13.12.98 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מס' הצ/2-107/1 שינוי לתכנית המתאר הצ/150 ולפורטת הצ/2-55/1
2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בק.מ. 500 : 1, 5000 : 1, 1250 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות, לוח שטחים, לוח איזורים וגליון תשריט.
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
5. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות שמספריהן הצ/150 ו-2/1-55 על תיקוניהן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
6. מטרת התכנית:
 1. חלוקת חלקות 73-79 למגרשי מגורים א' ומגורים א' מיוחד, סה"כ 28 יח"ד.
 2. קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני המגורים.
 3. התוויית דרך גישה משולבת.
7. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
- 8: רשימת תכליות:
 8.1: אזור מגורים א' - ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים בהתאם להוראות לוח האזורים.
 8.2: אזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבניית מבני מגורים דו-משפחתיים בהתאם להוראות לוח האיזורים.
 8.3: 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.

8.4 : דרך משולבת - דרך מרוצפת לכל רוחבה ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. השימושים יהיו עפ"י סעיף 8.3 (לדרכים וחניות). לא ינתנו היתרי בניה למבנים אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית.

9. פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים.
9.1 : גדרות בגבולות המגרשים - גובה 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. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח צבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
גובה גדרות בנויות בצמתים לאורך 30 מ' בצדי הכבישים יהיה 0.60 מ' מהמדרכה.
9.2 : מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה.
מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

10. חניה:

בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר. מספר מקומות חניה לכל מגרש יחושב עפ"י התקן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה וע"פ השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש.

11. תכנית בינוי ופתוח:

טרם הוצאת היתרי בניה תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם שלפיה יוצאו היתרי הבניה. התכנית תכלול מפלסי כניסה של הבנינים מקום כניסת רכב פרטי למגרשים, מיקום החניה המקורה, ותשתיות. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות כולל תקשורת וחשמל.
קוי ביוב וניקוז: בסמכות הרשות המקומית להעביר מערכות מים, ביוב וניקוז דרך מגרשים פרטיים.

12. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965.

13. רישום שטחים
ציבוריים:

א. לא יינתנו היתרים במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה לפני הבטחת ביצוע ההריסה בפועל לשביעות רצון הועדה המקומית.
טרם מתן היתרי בניה בתחום התכנית ייהרסו המבנים על הדרך המשולבת. טרם מתן היתרי בניה בתחום התכנית ייהרסו המבנים על הדרך המשולבת.
ב. במגרש מס' 2156 יתאפשר המשך השימוש החקלאי בחממה עד למימוש בפועל של הבניה למגורים לא תאושר תוספת בניה או שינוי שימוש אלא בהתאם לתכנית זו ולא יינתן היתר בניה במגרש אלא לאחר שתהרס החממה.

14. הריסות:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

15. תקופת ביצוע:

לוח שטחים הצ/2-1/107 כפר יונה

תוכנית מוצעת			תכנית קיימת		
% בערך	יעוד המגרש	שטח במ"ר בערך	מס' מקדמים ארעיים	שטח החלקה במ"ר	מספר חלקה
88%	דו-משפחתי	680 מ"ר	1156	2130	8125 73
	דו-משפחתי	720 מ"ר	1164		
	בודד	480 מ"ר	1171		
12%	דרך משולבת	250 מ"ר	הפקעה		
92%	בודד	520 מ"ר	1157	1827	74
	דו-משפחתי	684 מ"ר	1165		
	בודד	480 מ"ר	1172		
8%	דרך משולבת	143 מ"ר	הפקעה		
91%	דו-משפחתי	600 מ"ר	1158	1762	75
	בודד	500 מ"ר	1166		
	בודד	500 מ"ר	1173		
9%	דרך משולבת	162 מ"ר	הפקעה		
91%	דו-משפחתי	700 מ"ר	1159	1877	76
	בודד	500 מ"ר	1167		
	בודד	500 מ"ר	1174		
9%	דרך משולבת	177 מ"ר	הפקעה		
87%	דו-משפחתי	700 מ"ר	1160	1953	77
	בודד	500 מ"ר	1168		
	בודד	500 מ"ר	1175		
13%	דרך משולבת	253 מ"ר	הפקעה		
87.4%	בודד (קיים)	700 מ"ר	1161	1945	78
	בודד (בודד)	500 מ"ר	1169		
	בודד	500 מ"ר	1176		
12.6%	דרך משולבת	245 מ"ר	הפקעה		
81%	דו-משפחתי	600 מ"ר	1162	1971	79
	בודד	500 מ"ר	1170		
	בודד	500 מ"ר	1177		
19%	דרך משולבת	371 מ"ר	הפקעה		
	דרך משולבת קיימת	600 מ"ר			ח"ח 67-72
	כביש	1195 מ"ר			ח"ח 126-127

סה"כ 15.260 מ"ר

הערה: ייתכנו שנויים במסדרם ובאחוזים המצויינים בטבלה. שטחים סופיים ייקבעו בתכניות מדידה לצרכי רישום, שייערכו ע"י מודד מוסמך מיד עם אישור התכנית.

קווי בנין לסכמ		קווי בנין לסכמ עיר		קווי בנין לסכמ עיר		קווי בנין לסכמ עיר		קווי בנין לסכמ עיר		קווי בנין לסכמ עיר		קווי בנין לסכמ עיר		קווי בנין לסכמ עיר		קווי בנין לסכמ עיר		קווי בנין לסכמ עיר	
קווי בנין לסכמ	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר	קווי בנין לסכמ עיר
3.0 מ' א"א 3.0 מ' א"א במסגרת השטח	2.0 מ' א"א	3.0 מ' א"א	3.0 מ' א"א	5.0 מ' א"א למסגרת במסגרת	6.0 מ' א"א למסגרת 3.0 מ' א"א	3.0 מ' א"א	5.0 מ' א"א למסגרת במסגרת	8.0 מ' א"א למסגרת 0.8 מ' א"א במסגרת במסגרת	480 מ"ר במסגרת במסגרת	140 מ"ר	1 יח"ד	מרחבים: בתום חסימת קו"ק במסגרת, למסגרת חסימת תניה מסגרת: 16 מ"ר מסגרת: 12 מ"ר עליו גג רעפים: 30 מ"ר (במידה ומבוסס מתוך ייבון המסגרת) ומסגרת במסגרת מסגרת: 15 מ"ר מסגרת חסימת מסגרת: 12 מ"ר מסגרת חסימת מסגרת: 12 מ"ר	220 מ"ר לוח"ד	כמות	מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א'	מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א'	מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א'	מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א'	מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א'
3.0 מ' א"א 3.0 מ' א"א במסגרת השטח	2.0 מ' א"א	3.0 מ' א"א	3.0 מ' א"א	5.0 מ' א"א למסגרת במסגרת	6.0 מ' א"א למסגרת 3.0 מ' א"א	3.0 מ' א"א	5.0 מ' א"א למסגרת במסגרת	8.0 מ' א"א למסגרת 0.8 מ' א"א במסגרת במסגרת	600 מ"ר במסגרת במסגרת	120 מ"ר	2 יח"ד במסגרת	מרחבים: בתום חסימת קו"ק במסגרת, למסגרת חסימת תניה מסגרת: 16 מ"ר מסגרת: 12 מ"ר עליו גג רעפים: 30 מ"ר (במידה ומבוסס מתוך ייבון המסגרת) ומסגרת במסגרת מסגרת: 15 מ"ר מסגרת חסימת מסגרת: 12 מ"ר מסגרת חסימת מסגרת: 12 מ"ר	200 מ"ר לוח"ד	כמות	מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א'	מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א'	מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א'	מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א'	מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א' מסגרת א'

הערה: קווי הבנין והמסגרת יתו על פי המסגרת במסגרת, וכל בנין חדש תעמוד במנין הבנין ע"י לוח האיזורים. ובמסגרת מסגרת 3.0 מ' מסגרת המסגרת. במסגרת 2156 מסגרת מסגרת בקו בנין קדמי 4.0 מ'.