

4014857

מחוז המרכז

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 הצורן 6, אוה"ת פולג, טל. 8636000
 13-09-2000
 דואר נכנס - נתקבל
 חתימה
 נמסר ל..... תאריך.....

מרחב תכנון מקומי

ש ר ו נ י ם

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 הצורן 6, אוה"ת פולג, טל. 8636000
 14-12-2000
 דואר נכנס - נתקבל
 חתימה
 נמסר ל..... תאריך.....

תוכנית שינוי מתאר מספר הצ/מק/1-2/62/ג'3'

שינוי לתכנית מתאר מספר הצ/150

שינוי לתכנית מפורטת הצ/1-2/62/ג'2

ועדר מקומית "שרונים"
 אישור תכנית מס' 27/3/00
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 במשיבה מס' 3100 ביום 27/3/00
 יו"ר הועדה
 סמנכ"ל תכנון

תאריך עדכון: 17.12.98

עדכון: 10.9.00

הועדה המקומית שרונים
 התכנית עברה בדיקה תכנונית
 תאריך
 מנהל הועדה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

1. תכנית שינוי למתאר: הצ/מק/2-1/62/ג'3
שינוי לתכנית מתאר מספר הצ/150
שינוי לתכנית מפורטת הצ/2-1/62 ג' 2
2. נפה : השרון
3. מקום : כפר יונה.
4. גוש : 8154
5. חלקה : חלק מחלקה 43 מגרש : 2116 מתכנית הצ/2-1/62 ג' 2.
6. שטח התכנית : 0.929 דונם.
7. המגיש : סימון קטלוב ת.ז. 317889079
רח' גיילברט 22 נתניה - טל : 09-8617282
8. היזום : סימון קטלוב ת.ז. 317889079
רח' גיילברט 22 נתניה - טל : 09-8617282
9. בעל הקרקע : רשות הדיור הממשלתית
משרד האוצר
10. המתכנן : אריה רוזנצויג - אדריכל - בונה ערים רשיון מס. 34575
הרצל 47, נתניה - טל. 09-8627727
11. מיסמכי התכנית : א. 5 זפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ב. תשריט בקני"מ 250:1.
12. מטרת התכנית : א. חלוקת מגרש 2116 לשני מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 - (להלן: החוק) וללא שינוי ביעוד הקרקע בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א לחוק.
ב. הגדלת מס' יח"ד בתכנית מ-2 יח"ד במבנה דו משפחתי, ל-3 יח"ד במגרש מס' 1-1 יח"ד במגרש מס' 2-2 יח"ד במבנה דו משפחתי ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בתחום התכנית וללא הגדלת שטחי שרות. בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) (8) לחוק.
ג. שינוי גודל מגרש מינימלי למגורים א' מיוחד במגרש 1 מ-500 מ"ר ל-276 מ"ר בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(7)

לחוק.

ד. שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-2.60-3.80 לפי בניה קיימת והסדרת שאר קוי הבנין בתכנית כמסומן בתשריט.

ה. שינוי לבינוי בתחום התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק.

13 יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית מתאר הצ/150 על תיקוניה, ותכניות שינוי למתאר הצ/2-62/1-2 והצ/2-62/1-2 ג' 2.

במקרה של סתירה בין תכנית זו והתכניות הנזכרות לעיל, תקבענה הוראות תכנית זו.

14 רשימת תכליות: אזור מגורים א' מיוחד, ניתן לבנות בניה צמודת קרקע עפ"י זכויות המפורטות בטבלת זכויות הבניה ללא שינוי בשטח הכולל לבניה שנקבע בתוכנית הצ/מק/2-61/1-2 ג.

א. במגרש 2 ניתן לבנות מבנה דו משפחתי קווי בנין עפ"י טבלת זכויות הבניה. במגרש 1 מבנה חד משפחתי (קיים).

15 הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם לטבלת זכויות הבניה המצורפת, ועל פי יעודי הקרקע המפורטים בסעיף 14.

16 חניה: א. מספר מקומות החניה בתכנית יקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. ולא פחות מ-2 מקומות חניה ליחיד בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה במסגרת היתר הבניה ע"פ תכנית הבינוי.

ב. במגרש - 1 תותר חניה לא מקורה - (פרגולה) וחניה משטח בלבד ע"פ תכנית בינוי.

במגרש - 2 תותר חניה מקורה אחת וחניה משטח בלבד לכל יחיד, ע"פ תוכנית בינוי.

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

18 שלבי הביצוע: תקופת הביצוע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, עפ"י שלבי הביצוע שהוגדרו בתכנית הצ/2-62/1-2 ג' 2.

19 הריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.

20 שטחי שירות וקומת מרתף: מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/4-100/1-4.

א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו, אך לא יותר מ-100 מ"ר ליחיד אחת.

- 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 כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (רצפה עד תקרה) באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (בקוטג') לא יעלה על 8.5 מ', מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
- ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ. (נטו).
- ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרז. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלל דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.
- (1) תנאי למתן טופס 4 רישום זיקת הנאה.
- (2) תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום זיקת מעבר בהתאם למופיע בתשריט.

21. הוראות

מיוחדות:

מצבת קיי"פ

22. לוח זפיונות ותואר אות פניה לתפנית הצ/2-1/2021

הערוף	קווי פנין			זפיונות פניה (פמ"ר למג"ש)								תכנית (פולל שטחי שרות פ-מ"ר)	גודל פגוש פנימלי (מ"ר)	קווי פנין	ייעוד האזור
	אחורי	צדדי	קידמי	גובה פמ'	פמ' קומות	תת קרקעי		על קרקעי		תכנית	מס' יח"ר פמג"ש				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	התניה	ללא התניה	פניה	פניה	פניה	פניה
	10 מ'	3.0 מ'	כמסומן בתשריט	8.5	2	200	--	30 חניה	320	200 ללא התניה	2	500	עפ"י הבינוי בתשריט, למעט קו בנין קדמי וצדדי לתניה שיהיה "0.0".	מגורים אי מיוחד	

הערה: למבנים ומבני עור קיימים יהיו קווי הבנין עפ"י הקיים בעת אישור התכנית.

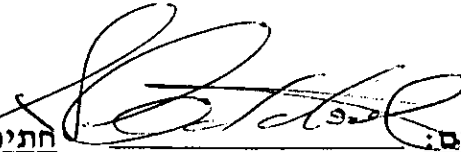
מצב מוצע

2.3. טבלת זכויות והוראות פניה לתפנית הצ/מק/2-1/2013

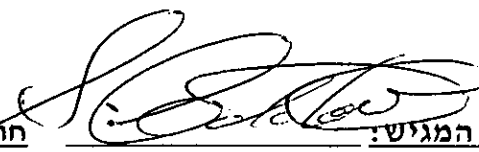
קווי פנין לפירוט חניה	קווי פנין שיטתי שרות	עפ"י הבנין בתשריט למעט קו בנין קדמי ועדדי לתניה שיהיה "0.0"	קווי פנין			גובה פמ'	מס' קומות	תת קרקעי		על קרקעי (פמ"ר)		תפסיות (כולל שטחי שרות פ-מ"ר)	מס' יח"ד במגרש	מגרש	גודל מגרש פנימי (מ"ר)	ייצוג האזור
			קידמי	צדדי	אחורי			תת קרקעי	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	0	0	5	3	5	8.5	2	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	100	2	2	500	מגורים א'
								2-ל-100	--	15	2-ל-200					
			עפ"י תכנית בנין			8.5	2	100	--	15	120	100	1	1	276	מיוחד
			עפ"י קיים	עפ"י קיים	עפ"י קיים			200	--	30	320	200				

העזרה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" רח' הצורן 6, אזה"ת פולג טל. 09-8636000

23. חתימות ואישורים:

חתימת היזם:  חתימת בעל הקרקע:

רוזנצווייג אריה
אדריכל-בונה ערים
רחוב הרצל 47 נתניה

חתימת המגיש:  חתימת המתכנן:



הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
רח' הצורן 6, אזה"ת פולג
טל. 09 - 8636000