

4016069

מחוז המרכז

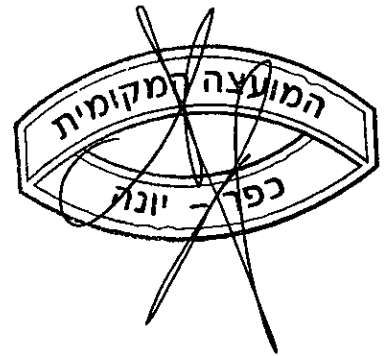
מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 25. 01. 2006
נדקבל
 תיק מס':

שם התכנית: הצ/2-1/119/ב' - כפר-יונה

תאריך: 11/2000
 6/2003
 5/2005

חותמות ואישורים:



משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 131/ג. (א) ק
 התכנית מאושרת מן ה...
 סעיף 108 ג) לחוק
 מתאריך 21.11.05
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 131/ג. (א) ק
 למתן תוקף.
 יו"ר הועדה המחוזית
 מהנדס הועדה

**מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז נפת השרון**

1. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/ 119/2-1, שינוי לתכנית הצ/מק/119/2-1 ולתכנית הצ/150
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכ"ז הערוך בקנ"מ 1:250, 1:5000, 1:10,000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד הכולל נספח בינוי מנחה בק"מ 1:250.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 2,070 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות: גוש: 8125 חלקות: 108, 109 חלקי חלקות: 120, 129
7. המקום: כפר יונה
8. היזום: מועצה המקומית כפר-יונה
9. בעלי הקרקע: מדינת ישראל (ממ"י)
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' עווד דואק (מ.ר. 6202) רח' הצורן 1ג', אזה"ת נתניה
11. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד מאיזור מגורים א' לאיזור מגורים א' מיוחד.
ב. לאפשר הקמת 2 יח"ד על כל מגרש, בהתאם לתכנית הבינוי - סה"כ 4 יח"ד בתכנית.
ג. לקבוע דרך גישה למגרשי המגורים, מצד מערב, בשטח ציבורי פתוח.
ד. שינוי נקודתי בקו בנין קדמי מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ'.
ה. קביעת זכויות בניה, הוראות והגבלות בניה.

12. יחס לתכנית מתאר:
על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/150 ותכנית הצ/מק/2-1/119א' על תיקוניהן במידה ולא שונו תכנית זו. במקרה של סתירה בהוראות - יקבעו הוראות תכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:
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.
14. רשום 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 חניה יחושב על פי תקן החניה 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 יח"ד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד 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.
19. זמן ביצוע:
תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
20. הוראות בניה:
שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

רשימת תכליות:

- א. איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים ודו-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.
- ד. שטח לבנייני ציבור - ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188ב' בחוק התכנון והבניה.

תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- א. שטח המגרש - יהיה כמצויין בתשריט.
- ב. מס' יחידות דיור - בית חד או 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 יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
- ו. בבנין עם מרתף ישמור 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'.

עיצוב ארכיטקטוני:

- א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמור 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 - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

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 בקנ"מ 250 : 1 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'.

- תנאי להיתר בניה - אישור תכנית פיתוח לשצ"פ ע"י מהנדס הועדה.
- תנאי לאיכלוס, 4/ט - ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ עפ"י התכנית.

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 מדדה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפתוח.

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

21. שטחי שרות
וקומות מרתף:

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני /חדרי שרות, ינתנו עפ"י תכנית הצ/1-2/100(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 בבניינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, חזאת 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 אחוזי 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 ולא בחדר מדרגות נפרד.

ח. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיזורור מתאימים.
ט. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

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

סככה מקורה לחניה פרטית: 15-20 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בתכנית הבינוי

מחסן ביתי 10-15 מ"ר
(בפרימטר בית המגורים).

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

22. 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 צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
- תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק אישור התכנית 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 ישאר 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.

23. 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 הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

בישוב: כפר יונה

לוח זמניות וחוראות בניה לתכנית הצ/2-1/191 (ב)

מספר יחיד למגורש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומות מרתף	סה"כ זמניות		תכנית ברזס כולל שטחי שדות, ב-9% או במי"ר	רוחב מגרש מ"ר (מ')	שטח מגרש (מ"ר)	סימון בתשריט	יחיד האזור
				שדות	עיקרי					
2	8.5 מ' משטח גג משופע ועד מפלס ממוצע של קרקע סופמת במגרש.	2	עפ"י תכנית הצ/2-1/100א	60 מי"ר על קרקעי ועוד מרתף	400 מי"ר	48%	עפ"י המסומן בתשריט	עפ"י המצויין בתשריט	כנוס מתחם בקו אדום	מגורים אי מיוחד
ממ 5.0 ממנו 4.0										
תח										
מספר יחיד למגורש										
תח										

בניה		זכירות		תכנית ברזס כולל שטחי שדות, ב-9% או במי"ר	רוחב מגרש מ"ר (מ')	שטח מגרש (מ"ר)	סימון בתשריט	יחיד האזור
תת קרקעי	שדות	על קרקעי	עיקרי					
עפ"י תכנית הצ/2-1/100א	0	60 מי"ר (ללא בנות קומות מרתף)	400 מי"ר	48%	עפ"י המסומן בתשריט	עפ"י המצויין בתשריט	כנוס מתחם בקו אדום	מגורים אי מיוחד

יורצף שביל גישה למגרשים מס' 2227, 2228

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "ישרת" /
 רח' הצנור 6, ארזה"ת מול
 טל. 09 - 8636000

תת קרקעי		סה"כ זכויות		שטח קומות		גובה בנין		מספר יחיד למגורש	
ז"ר	שרות	עיקרי	שרות	גובה בנין מספר קומות	שטח קומות מרתף	גובה בנין (מ')	מספר יחיד למגורש	צד	חזית
0	עפ"י תכנית הא"ב/1-100/א	400 מ"ר	60 מ"ר על קרקעי ועוד מרתף	2	עפ"י תכנית הא"ב/1-100/א	8.5 מ' מש"א גג משופע ועד מפלס ממוצע של קרקע סופית במגורש.	2	צד	מבזרח 5.0 מ' (2) ממערב 4.0 מ'
<p>קווי בנין על פי נספח הבהיר למבנה עיקרי</p> <p>קווי בנין על פי נספח הבהיר למבנה שדות</p> <p>הערות: 1. מרווח בין הבהרים במגורש - 4.0 מ' לפחות. 2. קו בנין לחזית לבנין הקיים במגורש מסי 2297 - 3.0 מ'. כל בנייה חדשה תהיה בקו בנין 5.0 מ'.</p>									
אזורי	צד	חזית	אזורי	צד	חזית	אזורי	צד	חזית	אזורי
אין	למבנה תניה: 0.0 מ' לשביל ציבורי בקומת הקרקע	מבזרח עפ"י קיים ממערב 4.0 מ'	אין	0.0 מ' עפ"י קיים. מצפון ומדרום לבנייה חדשה 3 מ'. לשביל ציבורי: 0.0 מ' עם קיר אטום, בקומת שניה.	מבזרח 5.0 מ' (2) ממערב 4.0 מ'	אין	0.0 מ' עפ"י קיים. מצפון ומדרום לבנייה חדשה 3 מ'. לשביל ציבורי: 0.0 מ' עם קיר אטום, בקומת שניה.	מבזרח עפ"י קיים ממערב 4.0 מ'	אין

הועדה המקומית לתכנון ובינוי
"עשר רגלים"
רח' הצורן 6, אהתיז פולג
טל 09 - 8636000