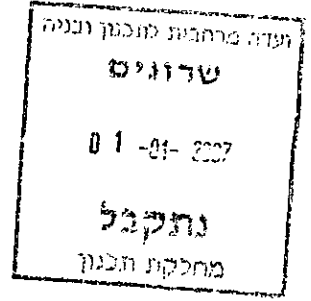


2016374

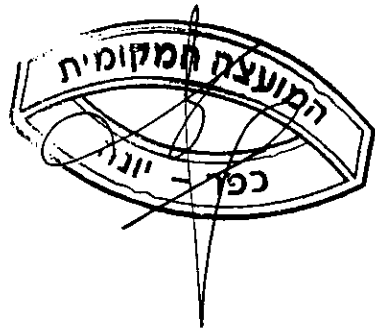


מחוז המרכז

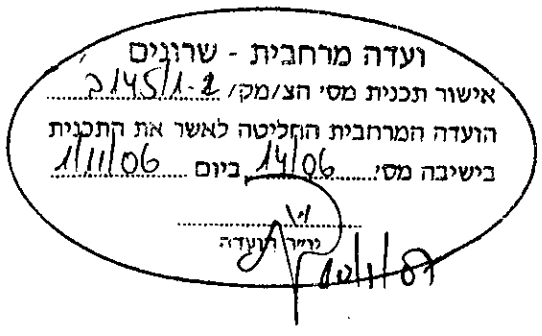
מרחב תכנון מקומי "שרוניס"

שם התכנית: תכנית מפורטת הצ/מק/1-2 / 145 ב' כפר יונה
שינוי ל הצ/במ/1-2 / 300 ול- הצ/מק/1-2 / 145

חותמות ואישורים:



תאריך: אוגוסט 2005
ינואר 2006
יוני 2006
דצמבר 2006 מתן תוקף



מרחב תכנון מקומי שרונים
מחוז המרכז – נפת שרון

1. שם התכנית : הצ/מק/1-2/145 ב' שינוי ל הצ/ במ/ 1-2 / 300 ול- הצ/מק/1-2/ 145
2. מסמכי התכנית : 1. 6 דפי הוראות.
2. תשריט בקני"מ 1:1000 .
3. נספח מס' 1 בינוי עקרוני בע"מ בקני"מ 1:500 .
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול.
4. שטח התכנית : 16.74 דונם.
5. תכולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות : גוש 8125
ח"ח 8 – מגרשים : 405 , 391 , 2234 .
ח"ח 6,7 – מגרשים 294 , 406 .
7. המקום : כפר יונה רחוב: הירקון, נחל בשור, נחל חלמיש, נחל גלים, נחל שובל, ברוש.
8. יוזם התכנית : אליאב - חב' לפתוח ולקבלנות בע"מ ח.פ. 510302202 רח' דיזנגוף 253 ת"א
לירמית - הנדסה וקבלנות בע"מ ח.פ. 510886674 רח' דיזנגוף 253 ת"א
9. בעלי הקרקע : אליאב - חב' לפתוח ולקבלנות בע"מ ח.פ. 510302202 רח' דיזנגוף 253 ת"א
לירמית - הנדסה וקבלנות בע"מ ח.פ. 510886674 רח' דיזנגוף 253 ת"א
המועצה המקומית כפר יונה.
10. מחבר ומתכנן התכנית : גברין אדריכלים בע"מ, רח' קהילת סופיה 43 תל אביב. טל' 6486464 – 03 פקס 6486460 – 03 .
11. מטרות התכנית : א. איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בסה"כ השטחים בהתאם להוראות פרק ג' סימון ז' לחוק בהסכמת הבעלים. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
ב. שינוי קוי בניין קדמיים מ - 5 מ' ל - 4 מ', בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א) (4) לחוק.
ג. קביעת בינוי עקרוני מנחה בתחום התכנית. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
ד. קביעת זכות מעבר ותנאים לרישום בכל מגרש בתחום התכנית.
12. כפיפות התכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית לבניה ולמגורים מס' הצ/ במ/ 1-2 / 300 ו- הצ/ מק/ 1-2 / 145 . במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הנזכרות הוראות תכנית זו עדיפות.

13. הוראות בניה והגבלותיה : בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
14. תכליות ושימושים : אזור מגורים א – צבע כתום בתשריט : באזור זה ניתן לבנות בניינים המשמשים למגורים בלבד וכן ניתן לבעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה לקיים פעילות עסקית-מקצועית בחלק מדירתו.
- 14.1 סוג בניינים : בניינים צמודי קרקע.
- 14.2 שטח הבניה : סה"כ 50% משטח המגרש בשתי קומות ו-30 לכל היותר בקומת הקרקע עבור השימושים העיקריים ועוד שטחי שרות כמצוין בטבלת לוח זכויות והוראות הבניה בעמוד 5
- 14.3 גודל המגרשים : שטח קרקע מינימום ליח"ד אחת ע"פ טבלת לוח זכויות בניה מצורף בעמ' 5. השטח כולל דרכי גישה פרטיים עם זכות מעבר/זיקת הנאה, אך לא פחות מ 250 מ"ר ליח"ד.
- 14.4 מספר קומות : עד 2 קומות בתוספת יציאה לגג.
- 14.5 גובה בנין : גובה בנין לא יעלה על 9.00 מטר ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- 14.6 מפלס כניסה קובעת : כפי שיקבע בתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובכל מקרה לא יותר מהמצוין בתקנות התכנון והבניה.
- 14.7 מתקני אשפה : יותקנו על פי דרישות מהנדס המועצה במקום שיקבע ע"י תכנית פיתוח ויקבלו אשור במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 14.8 מתקני גז : יהיו בתחום החצר הפרטית ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 14.9 מתקנים סולריים : ניתן להתקין על הגג צמוד לגג המשופע לאחר קבלת אישור במסגרת הבקשה להיתר.
- 14.10 חניה במגרש : מס' מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה ע"פ השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד.
- 14.11 סככות חניה : כפי שנקבע בתכנית הבינוי ולפחות אחת לכל יח"ד.
- 14.12 מזגני אויר : הבקשה להיתר תראה את מיקום המזגנים המתוכנן .
- 14.13 גובה גדרות : כפי שיקבע בתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 14.14 מחסנים : תותר בניית מחסן אשר שטחו עד 15 מ"ר לדירה. מחסן בשטח כני"ל, בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0, או כחלק אורגני של המבנה ויחשב כשטח שרות ובלבד שתהיה לו יציאה ישירה החוצה זאת במידה ולא בונים קומת מרתף.
- 14.15 שטחי שרות, מרתפים, וקומות מרתף. : היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/ 1-2 / 100 א'.
- 14.16 יציאה לגג : תותר יציאה לגג מעלית גג (כמוגדר בחוק), בשטח של לא יותר מ-23 מ"ר, למרפסת בשטח של לא יותר ממחצית הקומה שמתחת ובאופן שישמר רצף חיפוי הרעפים סביב שולי הגג.

- 14.17 מיקלוט : המיקלוט יהיה על פי דרישות הג"א ויחשב כשטח שירות לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב 1992 .
15. זכות מעבר/ : א. השימושים האפשריים יהיו רק למטרות הבאות:
 1. שביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
 2. דרך גישה לרכב.
 ב. הדרך תרשם כבעלות של בעלי הדירות האמורים להשתמש בה עם זיקת הנאה למעבר משותף לכולם.
 ג. בשטח שירשם כזכות מעבר במגרשים 2268, 2269, 2270 לא תותר הקמת גדר.
16. היטל השבחה : יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
17. זמן ביצוע : תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
18. כללי : א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.
 ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה 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. היוזמים מתחייבים לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 .

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ' / מס' / 1-2 / 145 ב' בישוב כפר-לונה



יעד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש (מ"ר)	רוחב מגרש (מ')	תכנית ברזל כולל שטחי שטח % או במ"ר	זכויות בניה		סה"כ זכויות		שטח קומת מרתף	גובה בנין מס' קומות	גובה בנין (מ')	מס' יחיד לעגיש	למבנה עיקרי (מ')		קווי בנין		למבנה שרות (מ')	
					על קרקע	תת קרקע	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	חזית	צד		חזית
מגורים	2260	500	16	45%	30 מ"ר לייחיד	50%	30 מ"ר לייחיד	50%	לפי : הצ' / 1-2 / 100 א'	2 קומות + חדר יציאה לגג	9.0	2	4 א' 3 עי"פ המצויין בתשריט	3	5	קו בנין לתניה לקו למחסן בנין חזית	0 - לתניה לקו למחסן בנין חזית	5
	2261				30 מ"ר לייחיד		30 מ"ר לייחיד											
	2262				30 מ"ר לייחיד		30 מ"ר לייחיד											
	2263				30 מ"ר לייחיד		30 מ"ר לייחיד											
	2264				30 מ"ר לייחיד		30 מ"ר לייחיד											
	2265				30 מ"ר לייחיד		30 מ"ר לייחיד											
	2266				30 מ"ר לייחיד		30 מ"ר לייחיד											
	2267				30 מ"ר לייחיד		30 מ"ר לייחיד											
	2268				30 מ"ר לייחיד		30 מ"ר לייחיד											
	2269				30 מ"ר לייחיד		30 מ"ר לייחיד											
	2270				30 מ"ר לייחיד		30 מ"ר לייחיד											

הערות: פרוט שטחי שרות על קרקעיים לייחיד : 15 מ"ר למבנה לתניה מקורה
 15 מ"ר למחסן ביתי (במידה ולא נבנה מרתף) ולבליטות מהבנין
 סה"כ 30 מ"ר לייחיד.

טבלת שימושי קרקע - קיים				
יעוד	מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד	אחוז
מגורים א'	294	1518	6	
	2234	4102	16	
סה"כ מגורים א'		5620	22	33.56%
בנייני ציבור	405	3550		
	406	2437		
סה"כ בנייני ציבור		5987		35.75%
סה"כ שטח ציבורי פתוח		456		2.72%
סה"כ דרך קיימת/מאושרת		4682		27.96%
סה"כ שטח		16745		100.00%

טבלת שימושי קרקע - מוצע				
יעוד	מס' מגרש	שטח במ"ר	יח"ד	אחוז
מגורים א'	2260	500	2	
	2261	500	2	
	2262	540	2	
	2263	500	2	
	2264	500	2	
	2265	562	2	
	2266	500	2	
	2267	500	2	
	2268	501	2	
	2269	508	2	
	2270	509	2	
	סה"כ מגורים א'		5620	22
בנייני ציבור	700	3550		
	701	2437		
סה"כ בנייני ציבור		5987		35.75%
סה"כ שטח ציבורי פתוח		456		2.72%
סה"כ דרך קיימת/מאושרת		4682		27.96%
סה"כ שטח		16745		100.00%


חתימות

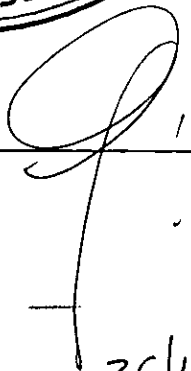
 בעל הקרקע: חברה לפיתוח וקבלנות בע"מ - "אלי אב" - הנדסה וקבלנות בע"מ




 יוזם התכנית: חברה לפיתוח וקבלנות בע"מ - "אלי אב" - הנדסה וקבלנות בע"מ



 מועצה מקומית: כפר - יונה

עורך התכנית: 

 גברין אדריכלים בע"מ - יונה הלפרין

תאריך: 26/12/66