

4016810

משרד הפנים
מחוז מרכז
17. 05. 2007
נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
מחוז מרכז
27. 11. 2006
נתקבל
תיק מס':

שם התכנית: ה צ / 2 - 1 / 109 ב' - כפר-יונה

תכנית לאיחוד וחלוקה - בהסכמת הבעלים
לפי פרק ג' סימן ז' - לחוק התכנון והבניה.

תאריך: 07/09/06

חותמת ואישורים:

המועצה המקומית
כפר - יונה

אין לנו התנגדות...
התואמות...
המיון...
עומדות...
צורת...
אין...
מחלוקה...
הסכמה...
הסכמה...
הסכמה...

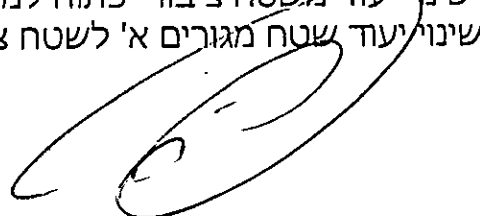
משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ואישור תכנית מס' 39/21/06
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 39-06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

15-11-2006

X

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז – נפת השרון

1. **שם התכנית:** תכנית שינוי למתאר/מפורטת הצ/2-109/1' שינוי לתכנית הצ/150. תכנית אחד וחלוקה בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. **מסמכי התכנית:** א. סה"כ 9 עמודים, כולל טבלאות, הזכויות וההערות להן. ב. תשריט מצב מוצע: מצב קיים מחייב בקנ"מ 1:500 הכולל נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250 ותרשימי סביבה 1:5,000 ו- 1:10,000. כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
3. **גבולות התכנית:**
4. **שטח התכנית:** 1,582 מ"ר
5. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **גושים וחלקות:** גוש: 8152 ח"ח: 70 חלקה: 44
7. **המקום:** רחוב האגוז - כפר יונה.
8. **היום והמגיש:** מועצה מקומית כפר יונה
9. **בעלי הקרקע:** מ.מ.י. + פרטיים: עובד שמעון 051804797
עובד עידן 040206963
עובד אדם 039253562
עובד נופר מזל 301549911
רחמטולה בדרך רחימי 12999827
10. **מחבר ומתכנן התכנית:** הועדה המרחבית "שרונים" אדריכל עחד דואק (מ.ר. 6202). רח' הצורן 1ג', אזה"ת פולג נתניה.
11. **מטרות התכנית:** 1. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד. תוספת 4 יח"ד על ה-2 המותרות, ס"ה 6 יח"ד. 2. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. 3. קביעת תנאים והוראות לבניה ופתוח. 4. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למגורים א' מיוחד, שינוי ייעוד שטח מגורים א' לשטח ציבורי פתוח.



על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/150 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, כ"כ שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

14. הפקעה ורישום לצרכי רישום:

בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. הוראות בניה והגבלותיה:

באזורי בניה צמודת קרקע, 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).

16. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

17. היטל השבחה:

תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

18. זמן ביצוע:

פסולת הבנין תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

19. מחזור פסולת בנין:

20.1 שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן:

20. הוראות בניה:

20.2 רשימת תכליות:

א. איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים דן משפחתיים צמודי קרקע.



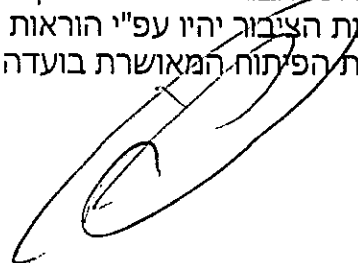
ב. שטח ציבורי פתוח – ישמש לשטחי גינון, שבילים, אנדרטה ולמערכות תשתית תת קרקעית.

20.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- שטח המגרש – יהיה כמסומן בתשריט.
 - מס' יחידות דיור – סה"כ בתכנית 6 יח"ד, בשלושה בתים דו-משפחתיים. מהם 4 יח"ד בשני בתים דו-משפחתיים, למשפח' עובד (או מי מטעמם).
 - גובה הבניין – הגובה המירבי הכולל, לרכס-רעפים, יהיה לא יותר מ-9.5 מ' מגובה 0.0 של הבנין (מפלס הכניסה). מתחת לחלל גג הרעפים יורשו שתי קומות למגורים בלבד, במניין שטח עיקרי.
 - מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. מומלץ לא יותר מ-1.4 מ' מפני המדרכה בחזית המגרש.
 - הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יח"ד בבנין במגרש דו משפחתי לא יעלה 1.4 מ' אלא בהסכמת הבעלים.
 - שטח הבניה המותר באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
 - מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.

20.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- 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. באפשרות של גג משופע ניתן לפתוח 2 פתחים לאויר לכל יח"ד.
- עליית הגג בין האגדים תוכל לשמש לאיחסון, למערכות מיזוג, תעלות, וכיו"ב. תותר עלייה במדרגות שרות.
- גימור המבנים וחומר קירות חוץ – חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצויינו בבקשות להיתר.
- מערכת סולרית – בגג משופע ישולבו הקולטים והדוד בשיפוע הגג.
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- אנטנות טלוויזיה או לויין – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- מפלסי הבניה – חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.



- ז. תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
ח. מיכלי גז ודלק – יישולבו בעיצוב הבית ויוסגרו מן הרחוב.
ט. חניה – מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.
י. יותרו קורות נוי בדלות, בגבול המרפסות. וכן בין בתי הדו-משפחתי.

20.5 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 בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת תשתית העירונית.
ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
ד. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות וגדרות של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'

20.6 פיתוח השטח:

לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות, אשפה ופרטים נוספים, לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י ועדה המקומית. בשטח הציבורי הפתוח – תותר חניה מגוננת ומשולבת בנטיעות. לרבות מרכיבי עיצוב סביבתי פיסול ופיתוח. גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר הבטון יחסית למפלס השטח הגבוה לא יעלה על 1.0 מ' בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 2.1 מ' לשתי מדרגות או יותר.



מתקני האשפה: יהיו על פי פרטים אחדים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

21. שטחי שרות, מרתפים וקומות מרתף:
היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו עפ"י ההוראות שלהלן:
א. מגרש 2295:
א1. המרתף יתאפשר במסגרת הקונטור החיצוני של קומת הקרקע - בקווי מלבן ישרים ורצופים, שיכלול את המרווח בין שני בתי הדו, וישמש אולם משחקים, פעילות ועבודה, לבני המשפחה ואורחיהם. חלונות יתאפשרו לפי הצורך, ובהתאם לטופוגרפיה יבוצעו הגנות של חצר אנגלית.
א2. גובה פנימי של המרתף עפ"י תכנית הצ/1-2/100 א. הגובה הנ"ל יהיה נטו, לתחתית צנרת (ביוב), ולהפרשים עקב מפלסי קומת הכניסה.
ב. במגרש 2294
יחולו הוראות תכנית הצ/1-2/100 א'.

שטחי שירות (על קרקעיים).

סככה מקורה לחניה פרטית: 15-מ"ר, קוי הבנין כמצויין בלוח האזורים.

ממ"ד: 7.5 מ"ר, שטח עודף יוכלל במנין השטחים העיקריים.

בליטות ומחסן ביתי: 22.5 מ"ר.

וסה"כ: כ 45 מ"ר ליח"ד אחת.

בליטות נוי יתאפשרו עד 30 סמ' ממישור החזית. במגרש 2295 יותר מבנה עזר נוסף בשטח 20 מ"ר, במסגרת קווי הבנין, בין הבתים - כמסומן בתשריט. לא יותרו מחסנים מחוץ לקווי בניין.

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 לאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזית.


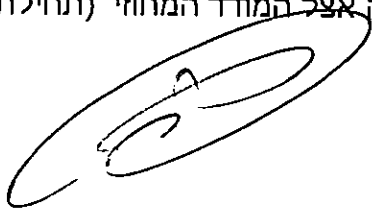
22. מערכות תשתית:



- ג. ניקוז - במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז אשר תשלב 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 הלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח גישה לאחזקתם.
- 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. 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.
- ב. רישום חלוקה - הבעלים יבצעו חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).



לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הט/2-109/1 בישוב: כפר יונה

זכויות בניה במ"ר לית"ר		זכויות בניה במ"ר לית"ר		זכויות בניה במ"ר לית"ר		זכויות בניה במ"ר לית"ר		זכויות בניה במ"ר לית"ר		זכויות בניה במ"ר לית"ר		זכויות בניה במ"ר לית"ר		זכויות בניה במ"ר לית"ר		זכויות בניה במ"ר לית"ר		זכויות בניה במ"ר לית"ר		זכויות בניה במ"ר לית"ר							
מס' מגרש	יעד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש (מ"ר)	רוחב מגרש (מ')	מספר חלקות	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף במ"ר לית"ר	שטח קומת מגורים במ"ר לית"ר	מס' מגרש	יעד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש (מ"ר)	מספר חלקות	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף במ"ר לית"ר	שטח קומת מגורים במ"ר לית"ר	מס' מגרש	יעד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש (מ"ר)	מספר חלקות	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף במ"ר לית"ר	שטח קומת מגורים במ"ר לית"ר
2295	מגורים א' מיוחד		מסומן בתשריט	מ"ר 4	2295	9.5 מ'	2 ק' ומרתף	מגרש 2295 מ"ר/ית' 115	מגרש 2295 מ"ר/ית' 115	2295	מגורים א' מיוחד		מסומן בתשריט	מ"ר 4	9.5 מ'	2 ק' ומרתף	מגרש 2295 מ"ר/ית' 115	מגרש 2295 מ"ר/ית' 115	2295	מגורים א' מיוחד		מסומן בתשריט	מ"ר 4	9.5 מ'	2 ק' ומרתף	מגרש 2295 מ"ר/ית' 115	מגרש 2295 מ"ר/ית' 115
2294			מסומן בתשריט	מ"ר 2	2294			מגרש 2294 לפי תכנית: הט/2-100 א'	מגרש 2294 לפי תכנית: הט/2-100 א'	2294			מ"ר 2				מגרש 2294 לפי תכנית: הט/2-100 א'	מגרש 2294 לפי תכנית: הט/2-100 א'	2294			מ"ר 2					

קווי בנין		קווי בנין		קווי בנין		קווי בנין		קווי בנין		קווי בנין		קווי בנין		קווי בנין		קווי בנין		קווי בנין		קווי בנין									
מס' מגרש	יעד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש (מ"ר)	רוחב מגרש (מ')	מספר חלקות	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף במ"ר לית"ר	שטח קומת מגורים במ"ר לית"ר	מס' מגרש	יעד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש (מ"ר)	רוחב מגרש (מ')	מספר חלקות	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף במ"ר לית"ר	שטח קומת מגורים במ"ר לית"ר	מס' מגרש	יעד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש (מ"ר)	רוחב מגרש (מ')	מספר חלקות	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף במ"ר לית"ר	שטח קומת מגורים במ"ר לית"ר
140	עיקרי		מגרש 140 לפי תכנית: הט/2-100 א'	5 מ'	140	5 מ'	1 מ' לת' דרום.	מגרש 140 לפי תכנית: הט/2-100 א'	מגרש 140 לפי תכנית: הט/2-100 א'	140	עיקרי		מגרש 140 לפי תכנית: הט/2-100 א'	5 מ'	140	5 מ'	1 מ' לת' דרום.	מגרש 140 לפי תכנית: הט/2-100 א'	מגרש 140 לפי תכנית: הט/2-100 א'	140	עיקרי		מגרש 140 לפי תכנית: הט/2-100 א'	5 מ'	140	5 מ'	1 מ' לת' דרום.	מגרש 140 לפי תכנית: הט/2-100 א'	
45	שרות		מגרש 45 לפי תכנית: הט/2-100 א'	5 מ'	45	5 מ'	2 מ' לת' דרום.	מגרש 45 לפי תכנית: הט/2-100 א'	מגרש 45 לפי תכנית: הט/2-100 א'	45	שרות		מגרש 45 לפי תכנית: הט/2-100 א'	5 מ'	45	5 מ'	2 מ' לת' דרום.	מגרש 45 לפי תכנית: הט/2-100 א'	מגרש 45 לפי תכנית: הט/2-100 א'	45	שרות		מגרש 45 לפי תכנית: הט/2-100 א'	5 מ'	45	5 מ'	2 מ' לת' דרום.	מגרש 45 לפי תכנית: הט/2-100 א'	

הערות

- קוי בנין למרתף במגרש 2295 יהיו קדמי לכיוון צפון "ס". לכיוון מערב 7 מ'. לכיוון מזרח 5 מ'. ולכיוון דרום 1 מ'.
- גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', למעלה מזה - בהסכמת השכנים המוגבלים בלבד.
- * - בהסכמת השכנים המוגבלים בלבד.