

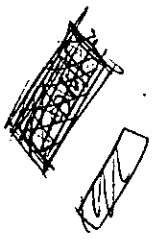
תכנית

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
14-01-2008
נתקבל
מהלכת תכנון

מ ח ר ז ה מ ר כ ז
מרחב תכנון מקומי שרונים

ת כ נ י ת ש י נ ו י מ ת א ר ה צ / מ ק / 2 - 1 - 198
שינוי לתכנית מתאר הצ/150 ולתכניות הצ/במ/2-1-300 והצ/1-2-158
איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים
בסמכות ועדה מקומית
כ פ ר - י ו נ ה

חותמות ואישורים



הועדה המקומית שרונים
התכנית עברה בדיקה תכנונית
.....
תאריך פהנדס הועדה

ועדה מרחבית - שרונים
אישור תכנית מסי הצ/מק/ 198/1-2
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 1707 ביום 28/11/07
.....
סייר הועדה

הצ-2 אלפ-2: D

ת א ר י ך : 25 / 11 / 2007

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / מ ק / 2 - 1 / 198
שינוי לתכנית מתאר הצ/150 ולתכניות הצ/במ/2-1/300 והצ/2-1/158
איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים

ב ס מ כ ו ת ו ע ד ה מ ק ו מ י ת

מחוז : המרכז

נפה : השרון

המקום : כפר-יונה
רחוב נחל - בשור

גושים וחלקות : גוש 9503
חלקות 114 (3010), 116 (3011), 118 (3012), 120 (3013).
(מגרשים 3010 - 3013 בהתאמה לפי תכנית הצ/במ/2-1/300 כפי שהוקצאו לבעלי חלקה 7 הישנה)

שטח התכנית : 4,954 מ"ר

בעלי הקרקע: הדרי שלמה בע"מ ח.פ. 510281520 מושב חרות דואר תל-מונד טל. 09-7961733

יוזמי התכנית : אליהו אלפרוביץ ת.ז. 3374253 מושב חרות דואר תל-מונד טל. 09-7961733
יקותיאל אלפר ת.ז. 1809565 רח' הר-ציון 35 ראשון לציון טל. 03-9699230
טל. 054-5752230

המתכנן : ירי גולדנברג - אדריכל ת.ד. 824 אבן-יהודה 40500 טל. 09-8991754 פקס 09-8911723

תאריך : 2 5 . 1 1 . 2 0 0 7

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/מק/1-2/198 שינוי לתכנית מתאר הצ/150 ולתכניות הצ/במ/1-2/300 והצ/1-2/158 התכנית כוללת:
02. מסמכי התכנית: (א) 7 דפי הוראות התכנית כולל לוח הוראות וזכויות בניה (להלן: התקנון).
(ב) גליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:250, כולל בינוי מחייב, תרשימי סביבה קרובה בק.מ. 1:2,500 ותרשים התמצאות בק.מ. 1:10,000 (להלן: התשריט).
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
03. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
04. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר הצ/150, ותכניות הצ/במ/1-2/300, הצ/1-2/158 והצ/1-2/100 א'. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
05. מטרות התכנית:
 1. איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת בעלי הקרקע.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א' (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן - החוק).
 2. והגדלת מספר יח"ד בתחום התכנית מ-9 יח"ד ל-16 יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א' (א) לחוק.
 3. שינוי נקודתי לקו בנין קדמי מ-5 מ' ל-4 מ'.
 4. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א' (א) לחוק.
הגדלת תכסית מ-30% ל-35%.
 5. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א' (א) לחוק.
קביעת בינוי מחייב בתחום התכנית.
 6. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א' (א) לחוק.
קביעת זכות מעבר ותנאים לרישום בכל מגרש בתחום התכנית.
06. שמוש בקרקע : לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 7 להלן:
07. רשימת תכליות : אזור מגורים א' ישמש לבנית שתי יח"ד במבנה אחד.
08. תנאים לבנית מגורים: על פי לוח הוראות וזכויות בניה המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
 - 8.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
 - 8.2 מספר יחידות דיור - בכל מגרש - שתי יח"ד.
 - 8.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ-2 קומות ובתוספת עליית גג בהתאם להוראות בתכנית הצ/במ/1-2/300.
 - 8.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9 מ' מגובה +0.0 של הבית ועד שיא גג המשופע.
 - 8.5 בבנין עם מרתף - באם יבנה מרתף במבנה המוצע, יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף 8.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
 - 8.6 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות הבניה הנספח לתוכנית.
 - 8.7 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח הוראות וזכויות בניה בתקנון, אלא אם סומן אחרת בתשריט.
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבנים לשטחי שרות על פי לוח הוראות וזכויות הבניה, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.

09. עיצוב אדריכלי: 9.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.1 מ' מפני הגג. בגג משופע יהיה מספר מפתחים מירבי 2 ליה"ד, חומר הגג - רעפים.
- בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון מוצדק אחר.
- 9.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 9.3 דודי שמש - 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.
- 9.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 9.5 חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 9.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 9.7 תלנית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתלנית כביסה מוסתר מהכביש ומהשכנים.
- 9.8 מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 9.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

10. תנאים להגשת בקשה להיתר:

- 10.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- 10.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- 10.3 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 10.4 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- 10.5 התרי בניה יוצאו לאחר הבטחת ביצוע הפיתוח החיצוני לשביעות רצון המועצה המקומית.

11. פיתוח השטח :

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית.
- 11.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה 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 מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח
- 11.2 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

12. מערכות תשתית :

12.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
12.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתידי).

באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.

12.3 ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

12.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים.

12.5 כללי - כל התשתיות בתחום התכנית תבוצענה במערכות תת-קרקעיות בלבד.

13. חניה :

חנית מכוניות בכל מגרש תהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר. לפחות שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש - כמסומן בנינוי בתשריט.

14. זכות מעבר :

בין מגרש 2026 ומגרש 2027 ובין מגרש 2028 ומגרש 2029 ובין מגרש 2030 ומגרש 2031 וכן בין מגרש 2032 ומגרש 2033 תירשם זיקת הנאה של זכות מעבר הודית, כמסומן בתשריט, על שם בעלי המגרשים בהם מסמנת זכות המעבר. אסורה הקמת גדרות או כל הפרעה שהיא בתחום האזור המסומן כזכות מעבר; הקמת גדרות מותרת רק בגבולות החיצוניים של זכות המעבר. הוצאות הסלילה והאחזקה בתחום זכות המעבר יחלו על בעלי הקרקע ועל בעלי זכות המעבר בחלקים שווים.

15. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

16. תקופת ביצוע :

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

17. כללי :

- (א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכו"ב.
- (ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חדשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- (ג) רישום וחלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

18. שיפוי : היוזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כל תביעות הפיצויים שתוגשנה לה בגין אישור תכנית זו, לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

6/...

תאריך: 25/11/2007

טבלת הוראות וזכריות בנייה לתוכנית בנין ערים הצ/מק/1-2/198

מצב קזרים עפ"י תכנית
הצ/150 + הצ/158/1-2 + הצ/300/1-2 + הצ/100/1-2

קזרים	בנין		קזרים		בנין		זכריות		תכנית (כולל שטחי שירות)	גודל מגרש בנין במ"ר	סימון בתשריט	יעוד האזור			
	לשטחי שירות	לשטחים עיקריים	מספר קזרים	מספר קזרות	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות							
אזורי	צדדי	קדמי	אזורי	צדדי	קדמי	מספר קזרות	מספר קזרות	מספר קזרות	מספר קזרות	מספר קזרות	מספר קזרות	מספר קזרות			
3 מ'	3 מ'	4 מ'	5 מ'	3 מ'	5 מ'	2	2	30	50%	15	15	אזור מגורים			
	לסככת חניה 0" גם בתנאי קזרים אטרם			כמסומן בתשריט 5 מ'		פרט למגרש 3011 ב' 3 יח"ד.	2 מעל הקרקע או מרתף + עליות גב.	מ"ר 30 + לכל יח"ד	23 מ"ר בע" גב לכל יח"ד.	15 מ"ר לחניה + ממ"ד + 15 מ"ר מחסן לכל יח"ד.	עד 50% בשתי קזרות 23 מ"ר בעליות גב לכל יח"ד.	30%	930	כתום	אזור מגורים א'

טבלת הוראות וזכורות בניה לתוכנית בנין ערים הצ/תק/1-2/198

מצב מצע

קרוי		קרוי		קרוי		קרוי		קרוי		קרוי		קרוי		קרוי		קרוי		קרוי	
לשטחי שרות	לשטחי שרות	לשטחים עיקריים	לשטחים עיקריים	מספר מספר יחיד במגרש	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
אזורי	צדדי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי
3 מ'	3 מ'	4 מ'	5 מ'	3 מ'	3 מ'	2 מ'	2 מ'	60 מ"ר	50%	מרתף בהתאם להוראות הצ/תק/1-2/198 עד 30%	0	15 מ"ר לתניה + ממ"ד + 15 מ"ר מסן לכל יחיד.	עד 50% בשתי קומות + 23 מ"ר בעליית גג לכל יחיד.	35%	485	כתום	אזור מגורים		
לשטחי שרות	לשטחי שרות	לשטחים עיקריים	לשטחים עיקריים	מספר מספר יחיד במגרש	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
אזורי	צדדי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי
3 מ'	3 מ'	4 מ'	5 מ'	3 מ'	3 מ'	2 מ'	2 מ'	60 מ"ר	50%	מרתף בהתאם להוראות הצ/תק/1-2/198 עד 30%	0	15 מ"ר לתניה + ממ"ד + 15 מ"ר מסן לכל יחיד.	עד 50% בשתי קומות + 23 מ"ר בעליית גג לכל יחיד.	35%	485	כתום	אזור מגורים		

טבא2לפ-מ

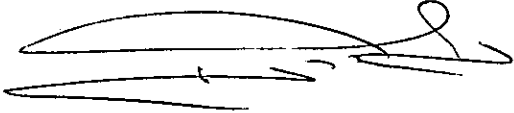
24.11.2005

8/..

דף חתימות לתכנית ה צ / 1-2 / 186
ת א ר י ך : 25 . 11 . 2007

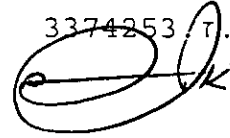
חתימת המתכנן:

ירי גולדנברג
אדריכלות ותכנון ערים
ת.ד. 824 אבן-יהודה 405000
טל. 09-8991754 פאקס 03-8911723



חתימת היוזמים:

אליהו אלפרוביץ ת.ז. 3374253

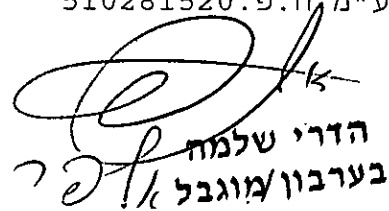


יקותיאל אלפר ת.ז. 1809565

י. אופי

חתימת בעלי הקרקע:

הדרי שלמה בע"מ ח.פ. 510281520



הדרי שלמה
בערבו/מוגבל אופי