

מס' תכנית: הצ/מק/2-197/1

שם תכנית: תוכנית מפורטת מס' הצ/מק/2-197/1 שינוי לתוכנית מתאר הצ/150
והצ/2-161/1

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
21-06-2010
נתקבל
מחלקת תכנון

מחוז מרכז

ועדה מקומית שרונים

סוג התכנית מפורטת

משרד הפנים
מחוז מרכז
05.07.2010
נתקבל
תיק מס':

דברי הסבר לתכנית

תוכנית אשר מטרתה להסדיר תכסית וקוי בנין למבנה קיים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מחוז המרכז

תכנית מס' הצ/מק/1-2/197

זיהוי וסיווג התכנית		1.
שם התכנית	הצ/מק/1-2/197	1.1 שינוי לתכנית מתאר הצ/150 והצ/161-2/1
שטח התכנית	0.604:2 דונם	1.2
מהדורות	שלב	1.3 מתן תוקף
	מספר מהדורה	2
	תאריך עדכון	16.06.10
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4 תכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	ועדה מקומית
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים**
 מרחב תכנון מקומי **שרונים**
 קואורדינטה מערב 194/300-195/500
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום צפון 691/600-691/500
 X -
- 1.5.2 תאור מקום**
 מרחב תכנון שרונים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**
 רשות מקומית כפר יונה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**
 ישוב חלק מתחום הרשות
 שכונה רחוב מספר בית
 כפר יונה
 אח"י אילת 20

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8195	מוסדר	חלק מהגוש	-	117

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
8195	8149

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
161/1-2/הצ	105 /1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות				
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
1/2/1968	1430	/	שינוי	הצ/17/3
4/10/1968	1477			הצ/126
27/8/1981	2740			הצ/150
29/8/1999	1499			הצ/100/1-2 א
29/5/2003	5190			הצ/161/1-2
16/7/1989	3680			הצ/200/1-2
				סככות חניה

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתכנית	מספר תכנית מופקדת
/	/	לא רלבנטי	/

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
		• התוספת אינה חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
		• התוספת אינה חלה.	התוספת השנייה לעניין סביבה חופית
		• התוספת אינה חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים

1.6.4 ערר על התכנית

תאריך האישור	אישור ועדת הערר	שם ועדת הערר
/	/	לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	מסמך
	ועדה מקומית שרונים	אדריכלית כ.שנאור ל.ש.ה. בע"מ	4.7.06	לא רלבנטי	19	לא רלבנטי	מחייב	תקנון
	ועדה מקומית שרונים	אדריכלית כ.שנאור ל.ש.ה. בע"מ	4.7.06	1		1:10000 1:5000 1:250	מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבאים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המהייבאים לבין המנחים יגברו המסמכים המהייבאים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבאים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל		פקס		סלולרי		טלפון		כתובת		שם ומספר שם / תאגיד / שם רשות מקומית		מספר רשיון		מספר מספר זהות		שם פרטי ומשפחה		/ מקצוע / תואר	
						0774311460		אח"י אילת 20	כפר-יונה					22920300		אלירז יונתן			
יום בפועל 1.8.1.1																			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			0774311460	אח"י אילת 20			22920300	מ.מ.י.		בעלים
			09-8940548	כפר - יונה אח"י אילת 20			013201272	יונתן אילת איזבל מיכל אילת		חוכרים
				כפר יונה			41401142	חכמון גיטה		
							073397044	חכמון יום טוב		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Lasha2@ Netvision. Net.il	09-8912532	05225517148	09-8912533	המייסדים 41 אבן - יהודה	ל.ש.ה. ב"ע"מ	37458	013020318	כרמן שנאור	אדריכלית	אדריכל
Benavi2000@ Barak- online.net	09-8611444		09-8622396	עמק חפר 69 נתניה	מודד רשרון	618		יעתק בן אבי	מודד מוסמך	אדריכל

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת תכסית וקווי בנין למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי הוראות בנין - הגדלת תכסית המבנה מ- 30% ל- 40% : עפ"י קיים ללא הגדלת סך אחוזי הבניה בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
 ב. הקטנת קו בנין נקודתי בחזית אחורית מ- 2.0 מ' ל- 0.49 מ' עפ"י קיים בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
 ג. הקטנת קו בנין נקודתי מ- 5 מ' (בתשריט) ל- 3 מ' עפ"י קיים. בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית - לא רלבנטי

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.604 דונם	שטח התכנית - דונם
	/	2	מגורים - מספר יח"ד
	/	340.8	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1	מגורים א'

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

<p>שימושים</p> <p>3.1.1</p> <p>אזור מגורים א' ישמש לבניית בית מגורים צמוד קרקע .</p>	
<p>הוראות</p> <p>3.1.2</p> <p>תנאים:</p> <p>על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:</p> <p>א. שטח המגרש-יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. מס' קומות בבנין-לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבנין, (ראה בניית מרתפים ועליונות גג להלן).</p> <p>ג. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל יהיה יותר מ-8.5 מ' מגובה 0.0 של הבנין (מפלס הכניסה).</p> <p>ד. מפלס הכניסה לבנין (+0.00) יקבע בהתאם לתכנית פתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>מומלץ לא יותר מ-1.2 מ' מפני המדרכה בחזית המגרש.</p> <p>במידה ולא הוכנה תכנית פתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה. הפרש מפלסי (+0.00) בין שתי יח"ד בבנין המגרש דו משפחתי לא יעלה על 1.2 מ' אלא בהסכמת הבעלים.</p> <p>ה. בבנין עם מרתף ישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל.</p> <p>הוראות בנית המרתף יהיו עפ"י תכנית הצ/2-1/100-א-כפר יונה.</p> <p>ו. שטח הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.</p> <p>ז. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.</p> <p>לא תותר בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גננים שגובהם עד 1.2 מ'.</p>	

**עיצוב
אדריכלי**

- א. 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. בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
- ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו 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 או לויין - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה. חיבור מערכת תשתית - כל החיבורים למרכת מים, ביוב, חשמל תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הצינור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית הפתוח המאושרת בועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה - ינתן פתרון לכל דירה למתקן תלית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח. מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט. חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מבנין 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 מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב והולכי 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 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. על פי דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות וגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה בהסדרת הפרדה פיזית למעבר כלי רכב בין המדרכה של מעגל התנועה לבין הדרך המשולבת הסמוכה.

**שטחי
שירות
שטחי
שירות
על
קרקעיים**

היתר בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שירות, ינתנו עפ"י תכנית הצ/2-100/1 א'
סככה מקורה לחניה פרטית מ-15 מ"ר, בקו בנין כמצויין בלוח האזורים. בליטות שונות ומחסן ביתי: 30 מ"ר
סה"כ שטחי שרות: 45 מ"ר ליח"ד אחת

יעוד- לא לרבנטי	3.2
שימושים - לא לרבנטי	3.2.1

4. טבלת זכויות והוראות בניה

טבלת זכויות והוראות בניה קיימת למגרש 105/1 לפי תוכנית תצ/150 ולפי תצ/161/1-2

קווי בנין (מטר)	קווי בנין	קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	סה"כ שטחי בניה			גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי שרות			
2	3	0	5	1	2	2	1	30%	85%	לפי תצ/1-2 / 100/א' / 30%	15 מ"ר חניה 30+ מ"ר חדר כביסה ומחסן	120.8	302 כמסומן בתשריט	מגורים

טבלת זכויות והוראות בניה מוצעת למגרש 105/1 לפי תוכנית תצ/מק/197/1-2

קווי בנין (מטר)	קווי בנין	קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	סה"כ שטחי בניה			גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי שרות			
1	3	0	3	1	2	2	1	40%	85%	לפי תצ/1-2 / 100/א' / 30%	15 מ"ר חניה 30+ מ"ר חדר כביסה ומחסן	120.8	302 כמסומן בתשריט	מגורים

* קומה אחת במידה ויועלו כל הזכויות בקומת הקרקע

5. הוראות נוספות**5.1 היטל השבחה - יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית.**

5.2 הוראות נציבות המים -

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 הגשיה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

ג. ניקוז – פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי ישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח בגשיה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן 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. ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

5.4 חניה -

מספר מקומות החניה 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.

5.5 נגר עילי -

תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשקיית נגר, כגון: חיבורי מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים,

מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
 תנאי למתן היתר בנייה- אישור מהנדס הועדה
 המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם
 להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון ובנייה
 (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.

5.6 הוראות

- א. כל הוצאות עריכת וביצועה יחולו על הבעלים
 לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה - 1965,
 לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות מיניהם 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
 מאושר.
 ג. רישום וחלוקה - לא יונפקו טפסי 4 אלא לאחר בצוע חלוקה,
 אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי. לאחר אישור
 התכנית ע"י המודד המחוזי תוגש לרשם המקרקעין ע"י
 בעלי הקרקע, הכל בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון
 והבניה.
 ד. היום מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון
 ולבניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט'
 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

6. ביצוע התכנית


6.1 שלבי ביצוע - לא רלבנטי

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
מימוש התכנית – לא רלבנטי		6.2

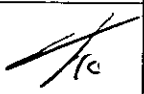
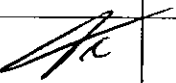

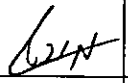

7. אישורים וחתימות

7.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. הלא מקב. 197/2 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך 20/4/10 יו"ר הועדה</p>	<p>הועדה המקומית שרונים התכנית עברה בדיקה תכנונית  תאריך מהנדס הועדה</p>	<p>ועדה מקומית</p>
		<p>ועדה מחוזית</p>
		<p>שר הפנים</p>

7.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.6.10			22920300	אליהו יונתן	מגיש התכנית
25.6.10			22920300	אליהו יונתן	זים בפועל (אם רלבנטי)
25.6.10	 		22920300 013201272	אליהו יונתן אליהו איזבל מיכל	בעלי עניין בקרקע
25.6.10	 כ שנאור אדריכלית מ.ר. 37458		013020318	אדריכלית כרמן שנאור	עורך התכנית