



לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/5-1/95 (חלק א' - היקף הבניה)

גובה במ' מפני קרקע	מס' קומות	זכויות בניה				תכנית מבנים	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' יח"ד למגרש	ייעוד האזור
		תחת קרקעי		על קרקעי					
		שרות	עיקרי	שרות ליח' במ"ר	עיקרי				
9.0	2 ק', מרתף, ועלית גג.	30%	--	-7 ממ"ד -25 עלית גג -16 סככת חניה -10 מחסן	40%	30%	כמסומן בתשריט	1 יח"ד למגרש בשטח מינ' 400 מ"ר 2 יח"ד למיגרש בשטח מינ' 700 מ"ר	מגורים א'
9.0	2 ק', מרתף, ועלית גג.	35%	--	-7 ממ"ד -25 עלית גג -16 סככת חניה -10 מחסן	60% ראה הערה.	35% ראה הערה.	כמסומן בתשריט	4 יח"ד למעט מגרש 2003 שבו 6 יח"ד	מגורים א' מיוחד

הערות: (1) שטחי הבניה באזור א' מיוחד יחושבו משטח המגרשים עפ"י תכנית הצ/5-1/139 א'. (2) בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הצ/5-1/139 תהיה התכנית המעניקה את מירב הזכויות קובעת. כנ"ל לגבי תכנית הצ/5-1/0 בהתייחס לכל יח"ד.





(חלק ב' - קווי בנין)

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/5-95/1

ה ע ר ו ת	קווי בנין			אזורי מגורים א', מיוחד.
	אחורי	צד	חזית	
<p>1. קו בנין לסככת פרטית בחזית המגרש יהיה 0.00.</p> <p>2. מבני עזר יהיו בפרימטר בנין מגורים או לפי שיקול הועדה המקומית.</p> <p>3. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית... גובה מקסימום לגדרות. בנויות בחזית המגרשים ולקידרות תומכים יהי 1.20 מ'. או לפי שיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בנויות בצד במגרש או מאחור 1.80 מ' ; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות בצמתיים לאורך של 30 מ' בצירי הכבישים יהיה 0.60 מ', או לפי קביעת יועץ תנועה.</p>	<p>5.0 מ'</p> <p>(מרווח לקוו חלוקה בין אזורי מגורים א' שנוצר בתכנית זו יהיה 3.0 מ')</p>	<p>3.0</p>	<p>כמסומן בתשריט</p>	



40-11020

מרחב תכנון מקומי - "שרון"

תכנית 157-0627141 מינהל מהוז מרכז-רמלה

**משרד הפנים**  
מינהל מהוז מרכז-רמלה

23-06-1999

תק"מ ל  
תיק מס'



מחוז:

מרכז.

9768

שם התכנית: 100/1-S/35 תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית של אזור 100/1-S/35 ולתכנית 100/1-S/35

שטח התכנית:

תכנית זו תחול על שיטחה המוניציפאלי של המועצה המקומית של "שרונים". (במרחב התכנון של "שרונים").

בעלי הקרקע:

מדינת ישראל (קק"ל/ממ"י), מועצה מקומית ופרטיים.



יוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים".

עורך התכנית:

עודד דואק - מהנדס ו.ב.ע. "שרונים".

מטרת התכנית:

לקבוע הוראות לבניית מרתפים והשימושים בהם.



מסמכי התכנית:

התכנית כוללת תקנון ובו שישה דפי הוראות בכתב.

יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מבטלת את תכנית 100/1-S/35 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין הוראות תכניות מיתאר מקומיות או תכניות מפורטות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות, למעט לעניין זכויות הבניה, שתיקבענה עפ"י הזכויות הגבוהות מבין התכניות.



משרד הפנים מינהל מהוז מרכז-רמלה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית 100/1-S/35

התכנית מאושרת מבח  
סעיף 103 (ג) לחוק

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

תכנית מפורטת / מתאר מס' 100/1-S/35

למתן תוקף.  
אודי/עודד דואק

מנהלס הועדה  
יו"ר הועדה



פרוט מונחים והגדרות:

"תקן חניה" -



עפ"י תקנות תכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983, וכפי שישוננו ו/או שיתוקנו מעת לעת.

"תקנות חישוב שטחים" -

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים), התשנ"ב - 1992, וכפי שישוננו ו/או שיתוקנו מעת לעת.

"מגרשים לבניה צמודת קרקע" -



מגרשים שמותרת בהם בניה למגורים עד שתי קומות ועליית גג, כאשר הגישה לדירות הינה ישירות מהחוץ או מגרם מדרגות פתוח חיצוני המשמש לכל היותר שתי יחידות דיור.

"מגרשים לבניה רוויה" -

מגרשים שמותרת בהם בניה למגורים ושאינם מגרשים לבניה צמודת קרקע.

בתכנית זו תהיה לכל המונחים והביטויים שלא הוגדרו בה במפורש המשמעות הנתונה להם עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנותיו וכפי שישוננו ו/או שיתוקנו מעת לעת (החוק הנ"ל על תקנותיו יקראו להלן, ביחד, "החוק").

1. תנאים וזכויות בהקמת קומות מרתף.



א. מגרשים לבניה צמודת קרקע

על אף האמור בכל תכנית, יחולו לעניין הקמת מרתפים במגרשים לבניה צמודת קרקע הוראות אלה:

1. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.

2. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.



3. קוי הבנין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:

א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.

ב. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו משום חריגה מקו הבנין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיוורור המרתף, והיא אינה חורגת מקו הבנין ביותר מ- 1 (אחד) מטר.



- ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:
- א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
- ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.
- ג. ינתן פיתרון לניקוז המגרש.
5. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קוי הבנין בלבד.
6. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
7. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים.
- באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
8. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
9. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.

### ב. מגרשים לבניה רוויה

- על אף האמור בכל תכנית, יחולו לעניין הקמת מרתפים במגרשים לבניה רוויה הוראות אלה:
1. במגרש לבניה רוויה תותר הקמת שתי קומות מרתף בבנין.
2. שטח כל קומת מרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע שמעליה.
3. קוי הבנין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומות המרתף בכפוף להוראות הבאות:



- א. קונטור כל מרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.
- ב. תותר הבלטת המרתפים מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו משום חריגה מקו הבניין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיורור המרתף, והיא אינה חורגת מקו הבניין ביותר מ- 1 (אחד) מטר.
- ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה ו/או קומות מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:
- א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
- ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.
- ג. ינתן פיתרון לניקוז המגרש.
5. במגרשים בהם קיים שיפוע העולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת מרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קו הבניין בלבד.
6. קומות המרתף ישמשו לשטחי שרות בלבד, לרבות לחניה קרקעית.
7. גובה קומות המרתף ייקבע ע"י הועדה, אך לא יותר מ- 2.80 (שניים ושמונים) מטרים לכל קומת מרתף.
- באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
8. שטח המרתף ו/או המרתפים יתווסף לאתוזי הבניה המותרים במגרש על פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.
- ג. מגרשים לבניה למסחר, מלאכה ותעשייה, בנייני ציבור וכל יעוד אחר שאינו למגורים.
- על אף האמור בכל תכנית, יחולו לגבי מגרשים שהיעוד בהם אינו למגורים, הוראות אלו:
1. תותר הקמת שלוש קומות מרתף בבנין.



2. שטח כל קומת מרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע.
3. קוי הבנין הקובעים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומות המרתף בכפוף להוראות הבאות:
- א. קונטור כל מרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.
- ב. תותר הבלטת מרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו משום חריגה מקו הבנין, ובלבד שההבלטה נועדה לאיזור המרתף והיא אינה חורגת מקו הבנין ביותר מ- 1 (אחד) מטר.
- ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
4. על אף האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:
- א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
- ב. חלקי המרתף התורגים מקונטור קומת הקרקע לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.
- ג. ינתן פיתרון לניקוז המגרש.
5. במגרשים בהם קיים שיפוע העולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קוי הבנין בלבד.
6. קומות המרתף ישמשו לשטחי שרות בלבד, לרבות לחניה תת קרקעית.
7. גובה קומות המרתף ייקבע ע"י הועדה המקומית, אך לא יותר מ- 3 (שלושה) מטרים לכל קומת מרתף. באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במנין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
8. שטחי המרתפים הנ"ל, יתווספו לאחוזי הבניה המותרים במגרש על פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.

2. הוראות ותנאים כללים להקמת מרתפים:

- א. תנאי מוקדם להקמת קומות מרתף, יהיה מילוי תקני החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה.



ב. הועדה המקומית תהיה מוסמכת להעביר תשתיות ציבוריות בתחומי המרתפים ולנקוט בכל האמצעים והפעולות שיידרשו לכך.

ג. לא תותר בניית מרתפים בקו בנין אפס אם יהיה בכך כדי לפגוע באפשרויות להעברת תשתיות ו/או צנרת תת קרקעית ומתקנים נחוצים בתחום המגרש.

במקרה כזה, תקבע הועדה המקומית את קווי הבנין למרתף בהתחשב בצורך האמור.

ד. בעת הקמת המרתף יינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם המרתף.

הועדה תהיה מוסמכת לדרוש כתנאי להיתר, כי הנספח לחישובים ליציבות הבנין, יכלול תכנית ביצוע החפירות אשר תבטיח את יציבות החפירה ואת מניעת הפגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבנין המבוקש, וכן פרוט האמצעים והפעולות הנדרשים לשמירה על הוראות הבטיחות בעת ביצוע והקמת המרתפים ולאחר הקמתם.

ה. בבקשה להיתר לבנין הכולל מרתף, יפורטו הפתרונות לנושא הניקוז בתחומי המרתף כחלק מפתרון הניקוז במגרש כולו ואת המפרט לאיטום הבניה.

3. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק.



4. יחס לתכניות אחרות:

אין בתכנית זו כדי לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד הכנס תוכנית זו לתוקף.

