

I
29.11.93
P. J. S.

4206254

ת/א' 81

ז מ ח ו ז ז מ ה מ ר כ ז

✓ מרחב תכנון מקומי "לב-השרון"

✓ שם התכנית: צש/2-6/22 (ב) - גנות הדר

משרד הפנים
רמלה מינהל
17-11-1993
נתקבל

תאריך:

חותמות ואישורים:

נבדק וניתן לחפיד / נאשר
29.06.93 / משנה מיום /
מתכנן המרחב תאריך

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מזרח / לב השרון"
תכנית מפורטת / מתאר מסי (2) / 22 / 3
נדונה בישיבה מסי 3 / 92 מיום 2.8.92
אשרה על ידי ועדה מקומית במלפני להפקדה
מהנדס / אגודת
"מנהל" / "לב השרון"
מנהלס ז'לעזרין
ק"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק ותכנון והבניה תשכ"ה - 1965
26/22/93
אישור תכנית מס.
התפנית מאושרת מבח
סעיף 100 (ג) לפיק
ק"ר הועדה המקומית

✓ מרחב תכנון מקומי "לב השרון"

✓ מחוז המרכז, נפת השרון

מספר צש/2-6/22 (ב)

✓ תכנית מפורטת/שינוי למתאר

1. שם התכנית: ✓ צש/2-6/22 (ב) שינוי לתכנית מפורטת צש/2-6/22

2. ✓ התשריט: התשריטים המצורפים לתכנית זו והערוכים בקנ"מ 1:500, 1:1250, 1:1000 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריטים ולתכנית גם יחד.

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. ✓ שטח התכנית: 92,060 מ"ר

5. תחולת התכנית: ✓ תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית בקנ"מ 1:1000

6. גושים וחלקות: ✓ גוש 8141 חלקות 14-32, 67 - 78 ח"ח 91, 95, 98, 101, 103, 92, 93, 100, 104

7. המקום: ✓ גנות הדר

8. היוזם: ✓ וועד הישוב ומ. אזורית לב השרון

9. בעלי הקרקע: ✓ מדינת ישראל (ממ"י)

10. ✓ מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית לב השרון

11. ✓ מטרת התכנית: ✓ 1. לאפשר חלוקת החלקות ל-2 מגרשי מגורים או ל-3 מגרשי מגורים, ע"פ המסומן בתשריטי התכנית.
2. ✓ לאפשר בניית 2 יח"ד חדשות על כל חלקה, בהתאם לחלוקה ולתשריט הבינוי המצורף לתכנית, וסה"כ 3 יח"ד.
3. ✓ לקבוע תוואי לדרכי גישה למגרשים החדשים - דרכים משולבות.
4. ✓ קביעת הוראות והגבלות בניה.

12. ✓ יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתוכנית צש/2-6/22 במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. ✓ רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 יירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

2/....

1965 - תשכ"ה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה / שטחים / לב השרון
תכנית מפורטת / מת"מ מס' 2/6/22-2/22
תאריך בישיבה מס' 3/92 מיום 28.92
אדריכל / עוזר אדריכל / לועדה המחוזית בהמלצה להפקדת
מנהלס הועדות
שרון סי' 57 / השרון
י"ר הועדה

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

14. הוראות בניה והגבלותיה: ✓

✓ מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה: התקנת מקומות חניה 1983, הכניסות לרכב פרטי למגרשי המגורים יוצמדו לכל שני מגרשים.

15. חניה: ✓

✓ יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

16. היטל השבחה:

✓ תוך 10 שנים מיום אישור של התכנית כחוק.

17. שלבי ביצוע:

✓ היא דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת, הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב, נטיעות וגינון. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.

18. דרך משולבת:

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

19. תנאים לבניית מגורים:

✓ א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.

✓ ב. מס' יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי על פי המצויין בתשריט.

✓ ג. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ:2 קומות בקוטג' (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).

✓ ד. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ'.

+0.0 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.

במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת ע"פ שיקול דעת מהנדס הועדה.

1. ✓ במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמצא באותו מפלס או נמוך יותר (עד 0.8 מ') ממפלס המדרכה של הדרך הגובלת - יהיה גובה +0.0 של הבנין עד 0.2 מ' מעל אבן השפה בפיינה הגבוהה של חזית המגרש.

2. ✓ במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש גבוה מהמצויין בסעיף א. יהיה גובה +0.0 עד 0.2 מ' מעל ממוצע מפלסי פינות המגרש.

3. ✓ במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמוך מהמצויין לעיל יהיה גובה +0.0 עד 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה הגבוה ביותר של הדרכים הגובלות.

4. ✓ בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה. בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין לעיל.

5. ✓ שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית.

6. ✓ בשטח הבניה לא יכללו פרגולות מחומר קל בהן אחוז הכיסוי מתחת 20%, ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד.

7. ✓ מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית ועל פי המסומן בתשריט.

8. ✓ שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית ועל פי המסומן בתשריט.

9. ✓ שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית ועל פי המסומן בתשריט.

10. ✓ שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית ועל פי המסומן בתשריט.

11. ✓ שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית ועל פי המסומן בתשריט.

12. ✓ שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית ועל פי המסומן בתשריט.

13. ✓ שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית ועל פי המסומן בתשריט.

14. ✓ שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית ועל פי המסומן בתשריט.

15. ✓ שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית ועל פי המסומן בתשריט.

16. ✓ שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית ועל פי המסומן בתשריט.

17. ✓ שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית ועל פי המסומן בתשריט.

3/.....

חוק התכנון והבניה, תשי"ח - 1958	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - י"מ - ת"ר	
מס' / מתאריך	22-2/83 (2)
ת"ח בישיבה מס'	3/82 מיום 28.92
אזור עורף להקמת	
מהנדס הועדה	
"שרונים" / "ל"מ-תש"ח	

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים והחזרת מצב הפיתוח החיצוני שנפגע בעת הבניה לקדמותו טרם התחלת הבניה.

22. פיתוח השטח: ✓

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים. 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. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח צבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן ע"פ דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

23. מערכות תשתית: ✓

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

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

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

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.

24. חניה: -----

לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.

25. הוראות לבנית קומת מרתף: -----

תותר בניית קומת מרתף ובתנאי: כל חדרי העזר יכללו בה. גובהה לא יעלה על 2.20 מ' והכניסה אל קומת המרתף תהיה מתוך הדירה, למעט הכניסה לחניית הרכב הפרטי.

שטח קומת המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליה (קומת הכניסה) ויקבע על ידי היקף הקומה שמעליה.

5/.....

חוק התכנון והבניה ת"ת 5715	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מס' / מס' (7) 6/22-2/63	מס' / מס' 3/82
מס' / מס' 2.8.92	מס' / מס' 3/82
אדריכל / מהנדס / משרד / משרד / משרד / משרד	
מהנדס הערים	
"שרונים" / משרד הערים	
מהנדס הועדה	

השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד.

לא יותרו מבני עזר נוספים ע"ג המגרש, למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז בו.

חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

בכל מקרה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין כולו לא יעלה על 8.50 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, הנמוך בניהם. לא תורשה התקנת מטבח במרתף.

✓ הערה: במידה וגובה קומת המרתף יעלה 2.20 מ', יכלל השטח במניין אחוזי הבניה.

חו' התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה 'שרון' / לב השרון	
תכנית מסורת / מד"צ מס' <u>6/22-78</u> (2)	
נדונה בישיבה מס' <u>3/92</u>	מיום <u>2.8.92</u>
אין התנגדות לועדה המחוזית בהמלצה להפקדה	
מנהל תכנון	יו"ר הועדה
מנהל תכנון	יו"ר הועדה