

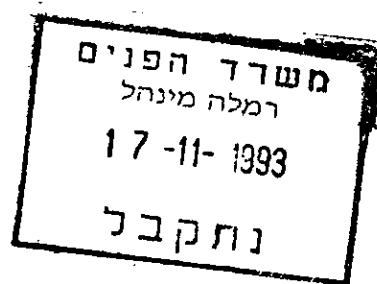
76254

ת/א, 81

בָּמִזְרָחַ הַמִּזְרָחַ

✓ מרחב תכנון מקומי "לב-השרון"

✓ שם התכנית: צש/2-6 (ב) - גנטה הדר

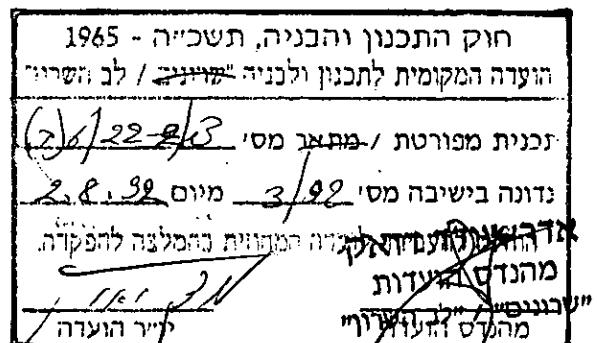


תאריך:

חותמות ואישורים:

נבדק וניתן להפקד / ראש
הרשות הועדה המחויזת / משנה מושך
29.06.93

תאריך ————— מתכנן המהנו



✓ מרכיב תכנון מקומי "לב השרוו"
=====
✓ מחזו המרכז, נפת השרוו

מספר צש/2-6 (ב)

✓ תכנית מפורטת/שינוי למתאר

✓ צש/2-6 (ב) שינוי לתכנית מפורטת צש/2-6

1. שם התכנית:

הונשריטים המצורפים לתכנית זו והערכיות
בקנ"מ 1:1000 , 1:1250 , 1:500 : 1
מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים
لتכנית וلتשריטים ולתכנית גם יחד.

2. התאריך:

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 92,060 מ"ר

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

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

7. המקום: ✓ גנות הדר

8. היוזם: ✓ יוזד היישוב ומ. אзорית לב השרוו

9. בעלי הקרקע: ✓ מדינת ישראל (ממ"י)

10. מחבר ומתקנן התכנית: הוועדה המקומית לב השרוו

11. מטרת התכנית:
✓ 1. לאפשר חלוקת החלקות ל-2 מגרשי מגוררים או
ל-3 מגרשי מגוררים, ע"פ המסומן בתשריטי התכנית.
✓ 2. לאפשר בניית 2 יח"ד חדשות על כל חלקה, בהתאם לחולקה
ולתשריט הבינווי המצורף לתכנית, וסה"כ 3 יח"ד.
✓ 3. לקבוע תווואי לדרבי גישה למגרשים החדשניים - דרכים
משולבות.
✓ 4. קביעת הוראות והגבלוות בניה.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנינה הוראות והגלוות כפי שמופיעות
בתוכנית צש/2-6 במידה ולא שונו בתכנית זו.

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב)
לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965 יירשם בפנקסי המקרקעין
על הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה,
תשכ"ה - 1965.

13. רישום שטחים
ציבוריים:

2/....

| | |
|---|--|
| חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד / לב. אשדוד | |
| תכנית מפורטת / פתרון מס' 3/2-6(ב) | |
| טינוט בישיבת מס' 3/92 מיום 2.8.92 | |
| אדורי אשדוד אשדוד לועווא התוחית באמלצה לאפקה מנגדס הוועדה שווינטיין אשדוד אשדוד ער' הוועדה | |

בהתאם ללוח האזוריים המצוורף לתקנו התכנית, ובהתאם
לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

14. הוראות בניה והגבלותיה:

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

✓ יוטל ויגבה חוק על ידי הוועדה המקומית.

✓ תוד 10 שנים מיום אישור של התכנית חוק.

✓ היא דרך מוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונחת, הדרך כולל פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב, נטיות וגינון. לא יינתנו הימורי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח בדרך על ידי הוועדה המקומית.

על פי לוח האזוריים המצוורף לתכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלහלו:

✓ א. שטח המגרש - יהיה כמפורט בתשריט.

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

✓ ג. מס' קומות בבניון - לא יותר בנייה יותר מ: 2 קומות בקוטג' (ראה מרtapים, יציאות לגג ועליות גג להלן).

✓ ד. גובה הבניין - הגובה המירבי הכלול המותר יהיה 5.8 מ'.

✓ 0.0+ לקביעת גובה הבניין ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח לМИתם שתואשר ע"י הוועדה המקומית.

במידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלט הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלט הדרך הקיימת ע"פ שיקול דעת מהנדס הוועדה.

✓ 1. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמצא באותו מפלט או נמוך יותר (עד 0.8 מ') מפלט המדרכה של הדרך הגובלת - יהיה גובה 0.0+ של הבניין עד 0.2 מ' מעל אבן השפה בפנים הגובהה של חזית המגרש.

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

ובהעדר תוכנית פיתוח עד 1.0 מ' מעל מפלט המדרכה הגובה ביותר של הדרכים הגובלות.

✓ 3.. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמצא מהמצוויño לעיל יהיה גובה 0.0+ עד 1.0 מ' מעליו, בהתאם לתכנית פיתוח שתואשר ע"י מהנדס הוועדה.

✓ 4. בבניין עם מרتف יישמר הגובה המירבי כמוצוויין לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכנית המותרת ולא יתרוגג מגבלותיה בפועל.

✓ 5. שטח הבנייה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזוריים הנוסף לתכנית.

בשתי הבניה לא יכללו פרגולות מחומר קל בהן אחוז. הכיסוי מתחת %20, ובשתח עד 20 מ"ר ליח"ד.

✓ 6. מרוחכי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח האזוריים הגסף לתכנית ועל פי המסומן בתשריט.

15. חניה:

16. היל השבחה:

17. שלבי ביצוע:

18. דרך משולבת:

19. תנאים לבניית מגורים:

| | |
|--|---------------------------------|
| חוק התכנון ובנייה, תעריך 1983 | אזור עירוני יישוב יישורי עירוני |
| זאת מפורטת / פתק מס' 3/22/6(ג) | זאת בישוני מס' 2/8/92 |
| אזור עירוני יישוב יישורי עירוני לבקשתו למסמך | |
| מוהנדס הוועדה "שרונית" / "ליב-משהוו" | |

✓ לא תותר כל בנייתו שהיא בתחום מרוחקי הבניה למעט קירות ומעקות גנוגים שנובחים עד 0.1 מ'.

20. **עיצוב ארכיטקטוני:** צורת גג - בגג שטוח יהיו המוקות עד 1.3 מ' מפני הנג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח הייצאה המקורה לא עליה עלי 2 מ"ר. בגג משופע יהיה מס' מפתחים מירבי 3 ליח"ד חומר הגג רעפים. בטמכות מהנדס הוועדה לאשר פיתרונו שונה במדה ומצודק לדעתו. חומרי הבניין וצורתה הגימור יהייו על פי החלטת הוועדה המקומית ויצוינו בבקשתו להיתר. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדו"ז יושטו בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדו"ז בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעות מהנדס הוועדה. בטמכות הוועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת מטיים. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכוי' יהיו לבטים חדשים מת ררקעיות על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית. הפוניות לרשות הציבור יהיו ע"פ הוראות הוועדה המקומית. יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש. ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש. מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים וע"פ תכנית שייאשרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ✓ חומר קירות חזץ - דודו שימוש - אנטנות טליזיה - חיבורית מערכת תשתיית - חומר ועיצוב הגדרות - תליית כביסה - מיכלי גז וдолק - סככות חניה -

21. **תנאים להגשת בקשה להיתר :**

התכוון יתבסס על הוראות תכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש. תוכנית סימונו המגרש תוגש על רקע תוכנית טופוגרפית בקנה"מ 1:250 כולל סימונו קומת מס' 1, הגישה לבניה לרכיב ולהולכי רגל מקומ חניה וכן קווי בנייה ונקודות המחברות למערכת התשתיות העירונית. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלט פנוי הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תוכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעוזפי עפר. תתכים וחזיות יהיו לכל רוחב המגרש 1:2 מ' מחוץ לו, כולל סימונו קירות תומכים וಗדרות וציוו גבהים סופיים וקרע טבעית. ע"פ דרישת מהנדס הוועדה יוגש פרוט חזיות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוציאות ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרייםuchi אשפה, שערי כניסה וכו'.

4/....

| |
|---|
| חוק התכנון והבנייה, פ-ו-ו-ו-ו - 1965 זעדה המקומית להנ. |
| תכנית מפורטת / מנגנון מס: 2/22-2/23 (2) |
| מועד בישוח מס: 2/22 מיום 28.9.92 (2) |
| אזור אטאלנטיס היבראט לוגו המהווה המליצה להפקה מחוזות ולבנות עיר העזה שרון טויזן מחמם ביזה |

הוועדה המקומית תהיה רשאית לדرسו, בעת מתן היתר בניה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים והחזרת מעב הפיתוח החיצוני שנפגע בעת הבניה לקדומו טרם התחלת הבניה.

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתריה בניה שיוצאו ע"י הוועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים. גדרות בגבולות המגרשים - גובהعلיוו של גדר בניה בצדזה הגובה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכו, 1:2.1 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הוועדה לדرسו פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בניה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרוכה.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גובה יותר ב:3.0 מ' בנזודה הנמוכה של המגרש מהנדש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח צבורי, אלא במסגרת תוכנית פיתוח כוללת למתחים.

כל אטר חפור או אטר עם קרקע מלאו יתוכנו ע"פ דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. מתקני האשפה יהיו על פי פרטיהם אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום המתקנים ותוארכם יצוינו בבקשתו להיתרי בניה.

אספקת מים - תהיה מקור מאושר ע"י משרד הבריאות. ביוב - בכלל תוכנית יסמן חיבור לבירוב העירוני (קיים או בעtid).

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

ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האטר עם מערכת הניקוז הכללית ובהדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצע בתכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובתת הגישה לאחזקתם.

חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה למרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתוך נמוך, 5 מ' למתה גובה, 1:9.5 מ' למתה עליו. ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל מת קרקעים.

לפי תקנות התכנון והבנייה (תקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983). בסמכות הוועדה לדرس ציוו מקומות מקורה אחד וחניה לא מקורה נוספת לכל ייח"ד במסגרת ההיתר.

ותואר בינוי קומת מרتف ומרתאי: כל חזרי העזר יכללו בה. גובהה לא יעלה על 2.20 מ' ותוכנינה אל קומת המרתף תהיה מטווך הדירה, למעט הכנישה לחניית הרכבי הפרטוי.

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

5/.....

✓ 22. פיתוח השטח:

✓ 23. מערכות תשתיות:

✓ 24. חניה:

✓ 25. הוראות לבניית קומת מרتف :

| | |
|---|--|
| חוק התקנון והבנייה, בז' ר' 3- 1983 הערה המקטחת לתכנון יגן: סדרה/בג | |
| בנייה מפורטת / מ悲哀 מס. 3/22-2/3 (ז) | |
| זונה בישיבה מס. 3/99 סדרה/בג | |
| אדר"י אדר' ק. גונזאלס לוערת מילון המלצות לארכיטקט מחנדס ח' ז'רמן שרוניס- מילון המלצות לארכיטקט מחנדס הוועדה שייר הוועדה | |

השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד.

לא יותר מבני עוז נספים ע"ג המגרש, למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגין גודל המגרש או בעיות ניקוז בו. חלל המרתף ימצא כולם או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

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

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

חו , התכנון והבניה, תטכ"ה - 1965
חוורה ומקומית לתכנון ולנכיה שטרכט / בן זעירי

| |
|--|
| תכנית מפורטת / מס' 82-226(2) |
| נדונה בישיבה מס' 3/92 מיום 2.8.92 |
| ארכיטקט דוד זעירי לזרועה המחוקקת ורשותה להזקקה מחנוך אידעות יויר הוועדה שטיינשטייגר וחטבמן |