

407922

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה הנדסאית - משנה ביום
 1.4.95
 מתכנן המחוז
 תאריך 31/7/95

משרד הפנים
 שטח מחוז המרכז - רמת
 27-7-1995
 נתקבל

הוועדה הנדסאית לתכנון ולבנייה "המרכז" - "השרון הדרומי"

תוכנית מיתאר מס' שד/11/119

תיקון לתוכנית מפורטת מס' שד/3/119 ומש"מ מס' 104

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "דרום השרון"
 תוכנית מס' שד/11/119 הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 123
 מיום 3.9.95
 יושב ראש הועדה
 מהנדס מועדה

א. מחוז: המרכז
 נפה: פתח-תקוה
 מועצה: אזורית דרום השרון
 גוש: 7678
 חלקות: 87, 89, 94, 95

ב. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת:

- 6 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התוכנית".
 - גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250, להלן "התשריט".

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

ג. גבולות התוכנית: גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.

ד. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

משרד הפנים
 מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון.
 אישור תכנית מס' שד/11/119
 גלעד אופז - גיורא הופמן, אדריכלים.
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק
 יו"ר הועדה הנדסאית

ה. יוזם התוכנית: אגודה שיתופית חקלאית שזה

ו. מחבר התוכנית: גלעד אופז - גיורא הופמן, אדריכלים.

ז. שטח התוכנית: 41,483 ממ"ר.

ח. מטרת התוכנית: 1. שינוי ייעוד משטח חקלאי ל- א. שטח מגורים א'.
 ב. דרכים.
 ג. שטח ציבורי פתוח.

2. קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה.
 3. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

ט . הוראות התכנית:

1. הגדרות:

1(א). מבנה עזר:

בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי, או בחלק ממנו, או במרתפו, או באחת מקומותיו, או על גגו, כולל פירוט שטח מותר, שלא ייכלל בחישוב שטח מותר למגורים, והמיועד לשמש כאחד מאלה:

- חנייה, מוסך לרכב פרטי (עד ל- 30.00 מ"ר).
- חדר כביסה או ייבוש כבסים (עד ל- 6.00 מ"ר).
- חדר הסקה או אחסנת מכונות קירור או איוורור (עד ל- 6.00 מ"ר).
- מחסן לכלי עבודה, כלי גינה, כלים אחרים (עד ל- 6.00 מ"ר).
- רחבת כניסה מקורה לבית (עד ל- 6.00 מ"ר).

1(ב). פרגולה:

מתקן מורכב מאלמנטים ליניאריים (קורות), שהמרחק ביניהם לא יפחת מ- 0.40 מ', ללא מיכסה כלשהו. הקורות נישענות על עמודים ו/או על קירות. עיצוב הפרגולות, מיקומן, אופן שילובן עם הבית ופירוט החומרים, יהיו בהתאם להנחיות שיפורטו ב"תוכנית בינוי לביצוע", כהגדרתה בסעיף 3 של תקנון זה. השטח הכולל של הפרגולות לא יעלה על 10% מהשטח המותר למגורים, ולא יכלל בחישוב שטח מותר למגורים.

1(ג). מרתף:

חלק מבניין, שחללו בין ריצפתו ותחתית תיקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למיפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למיפלס כביש או מדרכה, הנמצאים במרחק שאינו עולה על 1.50 מ' ממישור הקיר החיצון שלו. לעניין זה "מיפלס פני הקרקע", וכן "מיפלס כביש או מדרכה" - הגובה של כל אחד מהם במרכז מישור הקיר החיצון, כאמור, לגבי קיר שיש בו תפרי התפשטות - גובהו של כל אחד מהם במרכז הנמדד בין כל שני תפרי ההתפשטות האמורים, או במרכז שבין תפרי ההתפשטות הסמוך לקצה הבניין ובין קצה הבניין.

שטח המרתף לא ייכלל בחישוב שטח המותר למגורים.

גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. אם הגובה יעלה על כך, יש לכלול שטח זה במניין השטחים העיקריים.

מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.

לא תהיה דלת כניסה נפרדת למרתף. ככל שתיכלל דלת כניסה מהחוץ, יובא שטח המרתף במניין השטחים העיקריים.

הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.

קווי הקונטור של הבניין בקומת הכניסה יקבעו את המקסימום של שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.

לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר בתוכנית כמבני עזר.

1(ד). חצר משק: מובלעת צמודה לבית מגורים מחוץ להיקף הבית, אך במסגרת קווי הבניין המותרים, המשמשת לפעילויות משק הבית. מיקומה רק בצמוד למטבח, למרפסת מטבח, או לחדר כביסה. יכול שתהיה מוקפת במחיצות המפרידות בינה ובין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה המחיצות לא יעלה על 1.80 מ'. שטח חצר משק לא יעלה על 12.00 מ"ר. שטח חצר המשק לא ייכלל בשטח המותר למגורים.

2. היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו לאחר הכנת "תוכנית בינוי לביצוע" שתאושר ע"י הועדה המקומית. התוכנית תפרט את עיצוב הבניינים ומבני העזר, אופי ועיצוב הגגות, אופן שילוב מערכות סולריות, גבהים, חומרי הגימור, גדירות - לרבות גובה וחומרים, פרטים ייחודיים מחייבים, תכנון מפורט של התשתיות, עיצוב הרחובות המשולבים - לרבות ריצופים, נטיעות, תאורה וכו'.

3. השימושים המותרים:

- א. מבני מגורים.
- ב. מבני עזר ומקלטים.
- ג. מתקנים הנדסיים ומעבר צנרת.

4. גודל מגרש ובניין מגורים:

- א. תותר הקמת יחידת דיור אחת על כל מגרש בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר לדירה, שטח עיקרי.
- ב. תותר הקמת שתי קומות מעל הקרקע (קוטג') ולא יותר מ-30% בקומה, באופן שיפורט ב"תוכנית בינוי לביצוע".

5. קווי בניין לבנייני מגורים ומיבני עזר:

- א. קו בניין קידמי - 5.0 מ' או לפי התשריט.
- ב. קו בניין אחורי - 5.0 מ'.
- ג. קו בניין צדדי - 3.5 מ'.
- ד. במגרשים פינתיים, קווי הבניין הקידמיים יהיו עפ"י התשריט ואילו יתר קווי הבניין (צדדי ו/או אחורי) יהיו 3.5 מ'.

6. מיקום חנייה:

מיקום החנייות ואופיין, יפורטו ב"תוכנית בינוי לביצוע", בהתאם לתקן החנייהובתוך גבולות המגרש.

7. גובה מקסימלי:

גובהם המירבי של הבתים ממיפלס הכביש הגובל, הנמדד מול מרכז המגרש, ועד הקצה העליון של גג הרעפים, לא יעלה על 10.00 מ'.

גובה גגות שטוחים לא יעלה על 8.0 מ', כולל המעקות.

8. שטח ציבורי פתוח:

לא תותר בניה בשטח ציבורי פתוח, למעט מתקנים הנדסיים, מקלטים, מתקני נופש ונוי, משחקי ילדים, שבילים וכו'.

9. טבלה:

איזור	צבע בתשריט	מגרש מינימלי	שטח עיקרי	שטח שירות (במ"ר)	מספר קומות	קווי בנין	הערות
מגורים א'	כתום	500 מ"ר	200 מ"ר	חניה - 30 כביסה - 6 מחסן - 6 הסקה - 6 כניסה - 6 ממ"ד - 7 פרגולה - 20 מרתף - בכל ההיקף של ק.הקרקע	2 ק' 1 1 יח"ד	קדמי - 5.0 או עפ"י התשריט אחורי - 5.0 צדדים - 3.5	במגרשים שהם פינתיים, קו הבנין הקדמי יהיה על פי התשריט. שאר קווי הבנין יהיו 3.5 מ'
ציבורי פתוח	ירוק	עפ"י מפת בינוי באישור ו.ב.ע מקומית					

י. דרכים:

כל הדרכים בשטח התוכנית נועדו להפקעה ותרשומה ע"ש הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל.

יא. תשתיות:

כל מערכות התשתית, לרבות חשמל, טלפון, טלביזיה בכבלים וכו', תהיינה תת-קרקעיות.

יב. תקנות כלליות לבריאות הציבור:

1. ניקוז:

באמצעות תעלות ניקוז עפ"י הנחיות משרד הבריאות ורשות הניקוז ואישורם.

2. ביוב:

- לא תאושר בניית בורות ספיגה.
- תוגש תוכנית ביוב מרכזית למושב כולו, לאישור משרד הבריאות כתנאי לאישור תכנית בינוי לביצוע.

3. אספקת מים:

אספקת המים תהיה עפ"י הנחיות רשות הבריאות ומגישי התוכנית מתחייבים למצות את כל הסידורים שיידרשו ע"י משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוולוגית.

4. בריאות:

יוזמי התוכנית מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמכים. כמו כן עליהם לבצע את הסידורים הסניטרים ואנטי-מלריים, שמשרד הבריאות ידרוש לבצעם.

יג. שלבי ביצוע:

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתוכנית.

יד. יחס לתוכניות תקפות:

כל ההוראות של התוכנית החלות תשארנה בתוקף, למעט הוראות ששוננו עפ"י תוכנית זאת. במידה ויראה ניגוד בין התכניות החלות לבין הוראות תכנית זאת, תכרענה הוראות תכנית זו.

טו. מדידות

הקרקע הכלולה בשטח התוכנית תהיה בהתאם למסומן בתשריט, באופן שהסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות, תאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היוזמים:

חתימת מחברי התכנית:

ד"ר אוריאל - אדריכל
ד"ר אוריאל הלל 24
ר"ג 52506 סל. 7520181
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מ-10039
רח' ענתות 18 תל-אביב
טלפון ופקס: 03-6481938

תאריך: 3.4.95