

4010399

4556

ת/ג 19

מ ח ו ז מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

הועדה המקומית לתכנון ובניה

"שרונים"

תניה, רח' שטמפר 5 טל. 8615602

10-05-1998

נ ת ק ב ל

..... ילית קהל-ליאת התימה

..... יד ל תאריך

שם התכנית: ה צ / מ ק / 2 / 1 - 41 / 1 - כ פ ר - י ו נ ה

שינוי לתכנית הצ/2-44/1

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 תניה, רח' שטמפר 5 טל. 8615602
 27-03-1998
 נ ת ק ב ל
 ילית קהל-ליאת התימה
 יד ל תאריך

תאריך: ינואר 1997

חותמות ואישורים:

יוני 1997



אין לנו התנגדות מקצועית לתכנית כחולת עין
 בתואמת עם רשות התכנון הארצית
 תחיתתנו הינה לצרכי תמלול בלבד אין בה שום פיקסציה כל
 זכות ליחוס התכנית או לכל בעל פה או אחר. השם התכנית כל
 שר לא הוקצה הסמך הועדף עליו השם שמואל בן יואל ואין
 הרשעתנו זו באה בלתי כפוף כל חוקה ופיקסציה כל דבר
 תמיד כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ופיקסציה כל דבר
 לטון הסר ספק שיש להכריע בין בחתימתו של התכנית
 תיכנס כנג השטח המכלול בתכנית/אין בחתימתו של זכותנו
 הכריז או הודעה בקיום חסכם באסור ואו והער על זכותנו
 לבעלי מכל הפרתו פיי מי שרכז מאתנו על פיו זכויות כלשהן
 בשטח האו על כל זכות אחרת העוסקת לנו סכם חסכם
 סמך ופיי כל דבר שכן תחיתתנו ויתנת אך ורק מנקודת
 מבט התכנית 3 מא' 1998

ועדה מקומית שרונים
 אישור תכנית מס' 41/1-2/1-3
 הועדה המקומית תחליטה לאחר את התכנית
 בשיתוף עם 2/98 ביום 10/2/98
 מינהל מקרקעי ישראל
 מנהל תכנון

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

=====

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: הצ/מק/2-41/1 שינוי למתאר הצ/2-44/1

2. מסמכי התכנית: א. תקנון 6 דפים.

ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:5000 + 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 1560 מ"ר

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. גושים וחלקות: גוש 8125 מגרשים: 2011, 2012, ח"ח: 129

7. המקום: המועצה המקומית כפר יונה

8. היוזם: מ"מ כפר יונה + שמעון אליה

9. בעלי הקרקע: מדינת ישראל (בניהול ממ"י) החוכר: שמעון אליה

10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)

11. מטרת התכנית:

1. איחוד וחלוקה בין המגרשים 2011+2012 בהסכמת הבעלים.
2. הקטנת קו בנין צד לבית מגורים מ-3.0 מ' ל-1.5 מ' - ע"פ קיים.
3. הקטנת קו בנין צד למחסן ל-1.5 מ' - ע"פ קיים.
4. קביעת מבנים להריסה.
5. לאפשר הקמת בית דו-משפחתי על מגרש מס' 2012 ללא שינוי בזכויות הבניה.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/2-44/1 על תיקוניה במידה ולא שונה בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשאנה בתקפן, מלבד השינויים המצויינים במטרות תכנית זו.

ועדה מקומית שרונים

אישור תכנית מס' 41/1-2/מ/צ
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 2/98 ביום 16/2/98

3/מ/א

סמנכ"ל תכנון

יו"ר הועדה

14. רישום שטחים
ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188(ב),
לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי
המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה - 1965.
15. הוראות בניה
והגבלותיה:

בהתאם ללוח האזורים בתכנית הצ/2-44/1 ובהתאם
לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
16. חניית מכוניות:

מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן 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.
17. היטל השבחה:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
18. הריסת מבנים:

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים
להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים
להריסה בתשריט.
19. שלבי ביצוע:

תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
20. הוראות בניה:

20.1 שמוש בקרקע:
לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם
לתכליות המפורטות בסעיף 20.2 להלן:
- 20.2 רשימת תכליות:
(א) איזור מגורים א' ישמש לבנית מבני מגורים חד משפחתיים
ודו-משפחתיים צמודי קרקע.
(ב) שטח צבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות,
שבילים להולכי רגל, מקלטים צבוריים, מתקני ספורט
ומשחק ומעבר למערכות תשתית.
סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר
לסלילה של הרשות המקומית.
(ג) שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים,
מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי
תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים,
גז, מתקני אשפה וכדומה.
(ד) שטח לבנייני צבור - ישמש לבנית מבני צבור בהתאם
לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

20.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי
הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים
בתכנית, לא תהיה שינוי לתכנית.
- (ב) מס' יחידות דיור - בית חד משפחתי במגרש מס' 2011
בית דו-משפחתי וועדה מקומית 2012
ששטחו 727 מ"ר.



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

(ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
ממפלס הכניסה לבנין (± 0.00) 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 עפ"י שיקול דעת הועדה.

(ה) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
(ו) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.

בשטח הבניה לא יכללו פרגולות בהן אחוז הכיסוי מתחת 20%, ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד אחת.
(ז) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.

20.4 עיצוב ארכיטקטוני:

(א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר 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) חומר 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 - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

(ה) חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת - קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

(ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הצבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.

(ז) תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.

(ח) מיכלי גז - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.

(ט) חניה - מיקום ועיצוב מבני החניה המקורה יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית; לחילופין - כחלק מהבניין העיקרי.

ועדה מקומית שרונים

אישור תכנית מס' 41/1-51
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2198 ביום 16/2/98
יו"ר הועדה
סמנכ"ל תכנון

20.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- (ב) תכנית המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי 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 חפירה 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) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'

20.6 פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים וע"פ תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.

- (א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג 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.
- (ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- (ג) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת

21. שטחי שירות
וקומות מרתף:

- מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/1-2/100
- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו, ועד 100 מ"ר.
- ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.

ועדה מקומית שרונים

אישור תכנית מס' 41/1-2/100
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2/98
4/12/98

יו"ר הועדה

סמנכ"ל תכנון

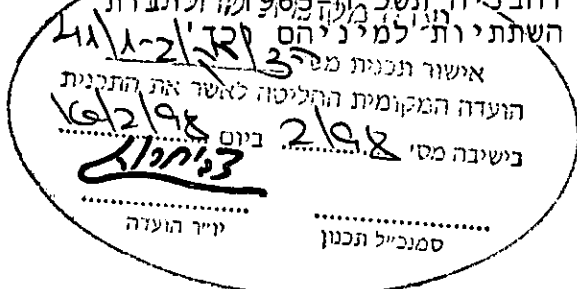
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (רצפה עד תקרה).
באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (בקוטג') לא יעלה על 8.5 מ' מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
- ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ. (נטו)
- ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.
- י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

שטחי שירות: על פי הוראות תכנית הצ/2-44/1, קומת המרתף - עד 100 מ"ר ליח"ד אחת.

22. מערכות תשתית: (א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
(ב) ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד).
- באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
- תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתר בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי.
- (ג) 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 צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - נחל פולג.
- (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. (ראה סעיף 22.4(ה))
- (ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

23. כללי:

כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה ייחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ועודלות



לוח אזוריים לחבניה בנין ערים , יידישע ספרות/שפראך-לשון-מסע
 44 / 1-2 / חב
 20.3.83

ה צ ר ת	אזורי	קוץ בייז	חזית	מספר יחידות מגורים לקומה	מספר יחידות מגורים למגורים	שטח מרחף במ"ר	נבח מסוימות ל בנין	שטח מבני עוד במ"ר כולל סכנת חניה פרטית	שטח בניה מקסימום (כסוף שטח)	שטח בניה מותר כ-2% או במ"ר	רצחב חזית פתי פתח	גודל פיניכלי של פנרש גג	סיכון בבנין	ייצור האידור
1. אין בנין לאכנת חניה פרטית בחזית המבנה יהיה 2.00 מ', או כמסומן בחשבים סכמי העיר יהיה בפאסימטר בנין המגורים או לפי שקול דעת המנהל העירייה.	5	3	כמסומן בהשריט	1	1	45 מ"ר ליד דיוור אחת	2 קומות או קומה אחת או שתי	45 מ"ר ליחידת דיוור אחת	30%	40%	18 או כמסומן בעל-פה	500	כתום	מגורים א'
2. המבנה עשוי קטן 10 מ' במבנה עשוי במבנה העשוי המבנה ובניקוד המבנה כחול				2 (דו מסופות)	2	45 מ"ר ליד דיוור אחת	2 קומות או קומה אחת או שתי	45 מ"ר ליחידת דיוור אחת	30%	40%	18 או כמסומן בעל-פה	750		
3. המבנה עשוי קטן 10 מ' במבנה עשוי במבנה העשוי המבנה ובניקוד המבנה כחול				2 (דו מסופות)	2	45 מ"ר ליד דיוור אחת	2 קומות או קומה אחת או שתי	45 מ"ר ליחידת דיוור אחת	30%	40%	18 או כמסומן בעל-פה	750		

ועדד מיוזמות שרונים
 21/12/98
 חתום: *בנימין*
 מנהל תכנון
 מועצה אזורית שרונים
 תשנ"ח
 29/12/98
 מיום 29/12/98
 בשינוי מס' 298

הערה: על תוכנית זו יחולו כל תקנות תכנון מתאר חב/150