

36/99
לפי זמן
מאס גליל זמן-מזל

4010878

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

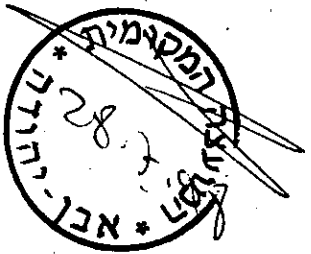
שם התכנית: תכנית שינוי מתאר ותכנית מפורטת ה צ / 1 - 1 / 301 ג'
שינוי לתכנית מתאר הצ/122 ולתכנית הצ/במ/1-301

כולל איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים
בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

א כ נ - י ה ו ד ה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 36/99
אשרה למתן תוקף.
מזכיר הועדה
מזכיר הועדה

חותמות ואישורים



מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר ותכנית מפורטת מס. ה צ / 1 - 1 / 3 0 1 ג'

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/122 ולתכנית הצ/במ/1-301/1

כולל איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק

מחוז : ה מ ר כ ז

נפה : ה ש ר ו ן

המקום : א ב ן - י ה ו ד ה

גושים וחלקות : ג ו ש 8013 ח ל ק ו ת 28 , 27 ח ל ק ו ת 23 (מגרש 2109), 32, 33, 34, 63 (דרך), 69.

שטח התכנית : 37,403 מ"ר

בעל הקרקע :

פרטיים ומועצה מקומית אבן-יהודה
בעלי חלקה 27: גאי כספי ת.ז. 057862112, דן כספי ת.ז. 059064972, יריב כספי ת.ז. 024558884, שרון כספי ת.ז. 025019647, אסף כספי ת.ז. 07851769, עלמה איזמן ת.ז. 033994278, מיכל בורוביץ ת.ז. 024614232, גילה איזמן ת.ז. 032826265, רינה איזמן ת.ז. 0785177.
בעלי חלקה 28: מסיקה ציון ת.ז. 4144262, שחק מאיר ת.ז. 4144261, אמשטיין יצחק ת.ז. 335509, קאיקוב רחל ת.ז. 4616588, ציוני יצחק ת.ז. 4333955, שירזי יהושוע ת.ז. 4516743, כהן אריה ת.ז. 0479625, כהן גילה ת.ז. 5170683, גוטר שלומית ת.ז. 335644.

יזומי התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים ומ. מ. אבן-יהודה

מגיש התכנית : מועצה מקומית אבן-יהודה

המתכנן : ירי גולדנברג - אדריכל
רח' הסיפן 27 רמת-השרון טל. 03-5492432

תאריך : 2 7 . 7 . 9 8

3/..

הועדה המקומית לתכנון ובניה
שרונים
רח' שטמפר 5, נתניה
09-8615602-825-562 ת.ד. 2171

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית מתאר מס. הצ/1-301/ג'
02. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
03. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות, כולל לוח איזורים, ו-1 גליון תשריט.
04. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
05. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית הצ/122 על תיקוניה. במידה ותתגלה סטירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
06. מטרות התכנית: 1. התווית דרך עוקפת אל כפר-נטר ביטול דרכים מאושרות, קביעת דרכים חדשות, הרחבת דרכים מאושרות וקביעת קווי בנין בתחום התכנית.
2. שינוי יעוד חלקה 27 מחקלאי לאזור מגורים א', לשטח לבניני ציבור, לדרכים ולשביל וחלוקת אזור המגורים למגרשים.
3. שינוי יעוד חלק מחלקה 69 מאזור חקלאי לשביל להבטחת הניקוז.
4. בחלקה 28 - איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת הבעלים, של המגרשים המאושרים בתכנית הצ/במ/1-301/1, שינוי מיקום מגרש 2090 וקביעת יעודו למגורים א' מיוחד (עבור 3 יח' דיור), שינוי המגרש לבניני ציבור, הרחבת שטח ציבורי פתוח וקביעת הקצאת המגרשים החדשים.
5. הרחבת מגרש מגורים 2109 בחלקה 23.
6. קביעת תנאים לביצוע הפיתוח בתחום התכנית.
7. קביעת הוראות ותנאים לבניה בתחום התכנית.
07. שמוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
08. רשימת תכליות: 8.1 אזור מגורים א' - ישמש לבנית מבני מגורים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים, בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.
8.2 אזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבנית מבני מגורים, 3 יחידות דיור במגרשים 2109, 2116, 2130.
8.3 שטח לבניני ציבור - ישמש לבנית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה ובהתאם להוראות בלוח האיזורים בתכנית זו.
8.4 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית.
סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
8.5 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופנים, נסיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכד'.
בדרך שרוחבה 12 מ' ומטה, תותר סלילת דרך משולבת.

4/..

09. תנאים לבנית מגורים:

על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

- 9.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט, תוכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתוכנית, לא תהיה שינוי לתוכנית.
- 9.2 מספר יחידות דיור - בית חד או דו-משפחתי על פי המצוין בסעיף 8 לעיל.
- 9.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- 9.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה +0.0 של הבית.
- 0.0+ לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- במידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת, ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.
- א. 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 בפינה הגבוהה של חזית המגרש.
- ב. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש גבוה מהמצוין בסעיף א. יהיה גובה +0.0 עד 0.2 מ' מעל ממוצע מפלסי פינות המגרש. ובהעדר תוכנית פיתוח, עד 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה הגבוה ביותר של הדרכים הגובלות.
- ג. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמוך מהמצוין לעיל, יהיה גובה +0.0 עד 1.0 מ' מעליו, בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ד. תותר סטיה בגובה של עד 1.2 מ' נוספים ליח"ד אחורית במגרש או ליח"ד במגרש שהגישה אליו דרך מעבר פרטי במגרש אחר, בהתאם לכיוון שיפוע פני הקרקע.
- ה. הפרש מפלסי +0.0 בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.2 מ'.
- 9.5 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף 8.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכסית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- 9.6 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית.
- בשטח הבניה לא ייכללו פרגולות מחומר קל בהן אחוז הכיסוי מתחת ל-20%, ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד, ובתנאי שהמרווחים הפתוחים וללא גג, שבין קורות הפרגולה יהיו לא פחות מ-0.50 מטר.
- 9.7 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית, אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.
- 9.8 שבילי מעבר ליח"ד במגרשים עורפיים - שבילי המעבר יהיו ברוחב 3 מ'.

5/..

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
רח' שטמפר 5, מנהל
2171-09-8615602-825-562 ת.ד.

10. עיצוב אדריכלי:

- 10.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמור הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר.
- בגג משופע יהיה מספר מפתחים מירבי 3 ל"ח"ד, חומר הגג - רעפים.
- בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.
- 10.2 חומר קירות חוץ - חומר הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 10.3 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחזל הגג.
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- 10.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 10.5 חיבורי מערכת חשמלית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מחוץ למדף), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים, על פי תכניות שאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 10.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 10.7 תליית כביסה - יינתן פיתרון למזקן לחליית כביסה מוסתר מהכביש.
- 10.8 מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 10.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

11. תנאים להגשת בקשה להיתר:

- 11.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- 11.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- 11.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 11.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרותוציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 11.5 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- 11.6 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.
- 11.7 התרי בניה יוצאו לאחר הבטחת ביצוע הפיתוח החיצוני לשביעות רצון המועצה המקומית.

12. פיתוח השטח :

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי תכנית פיתוח כוללת באישור הועדה המקומית וביצוע הפיתוח ע"י המועצה המקומית או ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם (לשיקול דעת המועצה המקומית). הפיתוח בכל מגרש ומגרש יהיה בהתאם להיתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

12.1 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 מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

12.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

12.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצוין בבקשות להיתרי בניה.

13. מערכות תשתית :

13.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

13.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתידי).

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

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

13.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.

14. חניה :

לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כפי שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר. שתי החניות תהיינה בתחום מגרש המבקש.

15. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

7/..

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
רח' שטמפר 5, תל אביב
09-8615602-825-562, ת.ד. 171

