

65990
אמא
אויסן?

ת/ג' 69

ה מ ר כ ז
ק ב מ
תאריך
מרחב

מקומי "שרונים" תכנון

שרונים
מוזקת תכנון
21-03-1998
ניתקבל

שם התכנית: ה צ / 4 - 1 / 194 - ק ד י מ ה

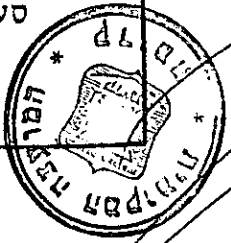
משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
23-06-1999
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
11-04-1999
נתקבל
תיק מס'

תאריך: ספטמבר 1997

חותמות ואישורים:

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. (ה) / א / 104
התכנית מאושרת מבח
סעיף 108 (ג) לחוק



* אסתר ראבי

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 104-105
אושרת, למתן תוקף.
גידר הועדה
מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

=====

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/4-194 שינוי לתכנית הצ/130 ו-לתכנית: הצ/4-15/1
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 7 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 1013 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 8036 חלקה : 188 (מס' ישן : 142) מגרש: 2228
7. המקום: המועצה המקומית קדימה
8. היוזם: ועדה מקומית שרונים + מועצה המקומית והבעלים ראיבי אסתר.
9. בעלי הקרקע: ראיבי אסתר ת.ז. 333532
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרת התכנית:
 1. חלוקת החלקה ל-2 מגרשי מגורים א'.
 2. לאפשר הקמת בית מגורים על כל מגרש.
 3. הוראות והגבלות בניה.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/4-15/1 במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
רח' שטמבר 5 נתניה ת.ד. 2171
טל. 09-8615602-562-825

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

14. הוראות בניה
והגבלותיה:

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. 2 מקומות חניה לכל יח"ד.

15. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

16. היטל השבחה:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

17. שלבי ביצוע:

שמוש בקרקע:

לא ינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם
לתכליות המפורטות בסעיף להלן:

18. הוראות בניה:

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.
- (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'.

הועדה המקומית לתכנון ובניה

"שרונים"

רח' שטמבר 5, תל-אביב, ת.ד. 2171

טל. 09-8615602-562-825



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 ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית, או כחלק מהבניין העיקרי.

תנאים להגשת בקשה להיתר:

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- (ב) תכנית סימון 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'

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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
רח' שטימבר 5 נתניה ת.ד. 2171
טל. 825-562-09-8615602

- (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

19. שטחי שירות
וקומות מרתף:

- מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/4-100/1
- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו ולא יותר מ-100 מ"ר ליח"ד.
- ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים 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 שתכלל דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז וארזור מתאימים.



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

שטחי שירות: (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף).

מבנה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים).

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

20. 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 לאחזוקתם. 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.

כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

21. כללי: ----

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

לוח זכויות והוראות בניה להכניית מספר תמ/4/1-194 ישוב : קדימה

קו"ט	בנין		מספר יחיד	גובה בנין-מספר קומות	שטח קומת מרתף	זכויות		בנין		זכויות על קרקע	מכסית בנוי כולל שטחי שרות ג-ב או במ"ר	רוחב פגיש (מ')	שטח פגיש (מ"ר)	סימון במשרד	יעוד האזור
	למבנה עיקרי	למבנה שירות				זכויות	עיקרי	מת	עיקרי						
ה ע ר ה	למבנה שירות	למבנה חזית	1	גובה בנין-מספר קומות 8.5 מ' בנין-1 קומות	עד 100 מ"ר	זכויות שירות	זכויות עיקרי	מת	עיקרי	על קרקע	מכסית בנוי כולל שטחי שרות ג-ב או במ"ר	18 מ' או כמסומן במשרד	500 מ"ר וכמסומן במשרד	כחוס	מגורים א' מיוחד
	למבנה חזית	למבנה עיקרי		גובה בנין-מספר קומות 6.0 מ' בנין-1 קומות	עד 100 מ"ר	זכויות שירות	זכויות עיקרי	מת	עיקרי	על קרקע	מכסית בנוי כולל שטחי שרות ג-ב או במ"ר	18 מ' או כמסומן במשרד	500 מ"ר וכמסומן במשרד	כחוס	מגורים א' מיוחד
	למבנה חזית	למבנה עיקרי		גובה בנין-מספר קומות 5.0 מ' בנין-1 קומות	עד 100 מ"ר	זכויות שירות	זכויות עיקרי	מת	עיקרי	על קרקע	מכסית בנוי כולל שטחי שרות ג-ב או במ"ר	18 מ' או כמסומן במשרד	500 מ"ר וכמסומן במשרד	כחוס	מגורים א' מיוחד

1. גובה: גובה גדרות מכל שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ' בצידי המגרש ומאחור עד 1.80 מ', למעלה מזה - השונים הנוגעים בלבד.

2. במידה ותותר קומת עמודים מפולשת - תמוסס התניה בקומה זו.

115 מ"ר כאטר מת-קרקעי ועוד 15 מ"ר למבנה למתנה על-קרקעי לית"ל

30 מ"ר כפוף לפעולה מס' 19

150 מ"ר