

4-11032

ת/ב' 132

מ ח ו ז ה מ ר כ ז
מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: הצ/4-161/1 - ק ד י מ ה

שינוי לתכנית הצ/4-61/1 + הצ/130

מסודר המל"מ מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. (הכ/ו/161)

התכנית מאשרת מבח
סעיף 108 (ג) לחוק

מ"ד תועדה הניגזת

תועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
תניה, רח' שטמבר 5 טל. 8615602

08-03-1997

נ ת ק ב ל

קבלת קהל - רחל חתימה
מסר ל תאריך

ד"ר יואל
גשר המנהל

תאריך: ינואר 1997
יולי 1998

חותמות ואישורים:



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
תועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

תכנית מפורטת / מתאר מס' הכ/ו/161

אשרה, למען תוקף.
אדר / עודד דואק

מהנדס תועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

=====

מחוז המרכז נפת השרון

תכנית שינוי למתאר הצ/4-161/1 שינוי לתכ. הצ/4-1-61 ולתכנית: הצ/130

1. שם התכנית: הצ/4-1-161 שינוי למתאר הצ/130 ולהצ/4-1-61 תכנית לאיחוד חלקות בהסכמת בעלים. -----
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 7 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה. -----
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:250 + 1:5000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
ג. נספח - 1:200 תכנית בינוי. (תוכנית מנחה)
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה. -----
4. שטח התכנית: 1.877 מ"ר -----
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית. -----
6. גושים וחלקות: גוש 7815 חלקות: 155, 156 -----
7. המקום: המועצה המקומית קדימה -----
8. היוזם: מ.מ. קדימה + ועדה מקומית שרונים -----
9. בעלי הקרקע: מדינת ישראל (ממ"י) -----
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" -----
11. מטרת התכנית: אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908) -----
1. איחוד חלקות 155 ו-156 בהסכמת בעלים.
2. שינוי ייעוד מאיזור מגורים א' לאיזור מגורים מיוחד.
3. א. לאפשר הקמת 8 יח"ד חדשות עפ"י תכנית הבינוי המהווה נספח לתכנית לתכנית זו.
ב. הגדלת מס' יח"ד המותרות לבניה בשטח התוכנית סה"כ - 9 יח"ד.
4. הוראות והגבלות בניה.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו. -----

3/...

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.
14. הוראות בניה והגבלותיה: -----
- בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
15. חניית מכוניות: -----
- מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך גבולות המגרש.
16. היטל השבחה: -----
- יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
17. הריסת מבנים: -----
- לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.
18. שלבי ביצוע: -----
- תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
19. דרך גישה פרטית: -----
- כמסומן בתכנית הבינוי המהווה נספח לתכנית. תרשם זכות מעבר (זיקת הנאה) ע"ש כל בעלי הדירות.
20. הוראות בניה: -----
- שמוש בקרקע:
לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:
- 20.1 רשימת תכליות:
(א) איזור מגורים מיוחד ישמש לבנית מבני מגורים.
(ב) שטח לדרך פרטית וחניות - ישמש לגישה ולחניה פרטית, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אספה וכדומה. תכנית הפתוח למגרש תערך בקנ"מ 1:100 באישור הועדה המקומית.
- 20.2 תנאים לבניית מגורים:
על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
(א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
(ב) מס' יחידות דיור - סה"כ 8 יח"ד + יח"ד קיימת.
(ג) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן) בקוטג' או דירה בק"ק ודירה בק' עליונה.
(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 שתאושר ע"י הועדה המקומית, ולפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת הועדה.

4/...

- (ו) 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.
- (ז) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון ובהתאם לתכנית הבינוי.
- בשטח הבניה לא יכללו פרגולות בהן אחוז הכיסוי מתחת 20%, ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד אחת.
- (ח) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם למסומן בתשריט הבינוי.
- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.20 מ'.

20.3 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.
- (ה) חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת - קרקעיים.
- (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. כחלק מהבנין העיקרי.

20.4 תנאים להגשת בקשה להיתר:

- (א) 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.
- (ב) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו:2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- (ג) 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, 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.
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 למגרש.
- (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/4-100/1

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- 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 להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי.
- 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 לשטחים עיקריים כאשר גובה הבנין (בקוטג') לא יעלה על 8.5 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 ואורור מתאימים.
י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

6/...

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

 מבנה מקורה לחניה פרטית: 15 מ"ר, בקוי בנין כמצויין
 בתכנית הבינוי.

וסה"כ שטחי שרות: 15 מ"ר ליח"ד אחת ולא יותר מ-75 מ"ר סה"כ.

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.

ג) ניקוז - פיתוח המגרש יסלב 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.

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.

היתר בניה יוצא באישור רשות העתיקות.

23. עתיקות:
