

4-11097

ת"ג 48

5

- 1 -

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

שם התכנית: ה צ / 4 - 1 - 188 / ק ד י מ ה

תאריך:

חותמות ואישורים:

משרד הפנים מחוז המרכז
הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 188/11-4/3
התכנית מאושרת מוכח
סעיף 188 (ג) לחוק

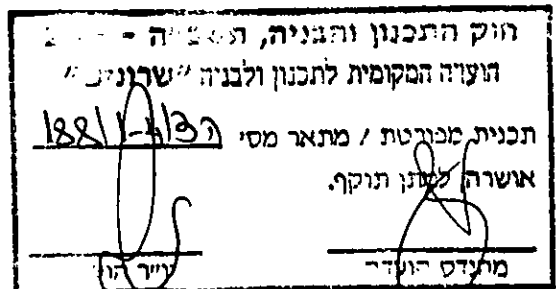
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון והבניה "שרונים"
תכנית ממורטת / מתאר מס. 188/11-4/3
אושרה לכתן תוקף.
ר"מ הועדה
יו"ר הועדה

התכנית והתכנון
מס. 188/11-4/3
03-11-1968
נתקבץ

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: 188/1-4-130 שינוי לתכנית הצ/130 ולתכנית: הצ/15-4.
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 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.
 ג. נספח בינוי (מנחה בלבד).
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 3754 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 8036 חלקות: 183, 184.
7. המקום: המועצה המקומית קדימה
8. היוזם: הבעלים והועדה המקומית
9. בעלי הקרקע: פרטיים
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרת התכנית:
 1. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד.
 2. חלוקה למגרשי מגורים א' מיוחד וסה"כ 8 יח"ד.
 3. הוראות והגבלות בניה.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/15-4 על תיקוניה במידה ולא שונה 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.



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.

14. רישום שטחים
ציבוריים:

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

15. 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.

16. חניית מכוניות:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

17. היטל השבחה:

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

18. הריסת מבנים:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

19. שלבי ביצוע:

דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח למגרש ולדרך על ידי הועדה המקומית. תרשם זכות מעבר (זיקת הנאה) הדדית למגרשים הגובלים בדרך הגישה הפרטית. לא תוקם גדר בגבולות המגרשים העוברים בתחום דרך הגישה; שטח דרך הגישה הוא חלק בלתי נפרד משטחי המגרשים בתחומם היא עוברת.

20. דרך גישה פרטית:

21.1 שמוש בקרקע:
לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

21. הוראות בניה:

21.2 רשימת תכליות:
(א) איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע.

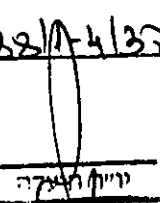

21.3 תנאים לבניית מגורים:
על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
(א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתכנית, לא תהיה שינוי לתכנית.
(ב) מס' יחידות דיור - בית דו משפחתי על כל מגרש.
(ג) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (באר מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - נ. 57
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מכרזת / מתאר מס' 281/3
אושרה, למתן תוקף.
י"ד הועדה
מהנדס הועדה

- (ד) גובה הבניין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבניין.
ממפלס הכניסה לבניין (± 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) הפרש מפלסי (± 0.00) בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
- (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.
- (ח) 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'.

21.4 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 בוועדה המקומית.
- (ז) תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מיכלי גז - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.

חוק התכנון והבניה, תשי"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"	
תכנית מפורטת / מתאר מס' <u>182/1-4/35</u>	אושרה למתן תוקף.
	
יו"ר הועדה	מנהל הועדה

21.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

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

21.6. תכנית פתוח למגרשים הכלולים בתחום התכנית תוכן עם אישור התכנית ותותאם עם תכנית הפתוח של מתיחם הצ/4-15/1, כולל מערכות תשתית, גדרות וכד'.

21.7 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.
- 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

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/4-100/1

22. שטחי שירות וקומות מרתף:

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו, ועד 100 מ"ר ליח"ד אחת
- ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.

חוק התכנון והבניה, תשנ"ו - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"	
תכנית מס' 10211-4/15	מתאר מס'
אושרה לביצוע	מתן אישור

- 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).
 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 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.

23. 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.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
תועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"	
תכנית מפורטת / מתאר מס' 1811/1	אשרת לתוכן תיקון
תאריך תועדה	מחלקת תועדה

(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.

24. כללי: ----
1. תכניות למתן תוקף יוגשו על רקע מפת מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך, ובציון שטחי המגרשים החדשים.
 2. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.
 3. תנאי למתן תוקף לתכנית - ביצוע מתקן ביוב איזורי.
 4. תנאי למתן היתר בניה - חיבור בפועל של קדימה למתקן האיזורי עפ"י תכנית הנדסית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

44

46 נ/ת

לוח זכויות והוראות בניה למכנית הת/4-188/1 בישוב - קדימה

שטח מותר	שטח מותר (מ"ר)	גובה בניין (מ')	מספר יחיד למגורים	קוטר		בניין		שטח מותר	שטח מותר (מ"ר)	מספר יחיד למגורים	שטח מותר	שטח מותר (מ"ר)	מספר יחיד למגורים	שטח מותר	שטח מותר (מ"ר)	מספר יחיד למגורים	שטח מותר	שטח מותר (מ"ר)	מספר יחיד למגורים	
				למבנה עיקרי	למבנה שניוני	למבנה עיקרי	למבנה שניוני													על מקטעי עיקרי
200 מ"ר	200 מ"ר	8.5 מ'	2	3.0 מ'	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	200 מ"ר	200 מ"ר	2	200 מ"ר	200 מ"ר	2	200 מ"ר	200 מ"ר	2	200 מ"ר	200 מ"ר	2	200 מ"ר
200 מ"ר	200 מ"ר	8.5 מ'	2	3.0 מ'	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	200 מ"ר	200 מ"ר	2	200 מ"ר	200 מ"ר	2	200 מ"ר	200 מ"ר	2	200 מ"ר	200 מ"ר	2	200 מ"ר
200 מ"ר	200 מ"ר	8.5 מ'	2	3.0 מ'	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	200 מ"ר	200 מ"ר	2	200 מ"ר	200 מ"ר	2	200 מ"ר	200 מ"ר	2	200 מ"ר	200 מ"ר	2	200 מ"ר

1. גדרות: גובה גדרות סלע סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', בצידו המנוש ומאחור עד 1.80 מ'. למעלה מזה בהתאמה משכנים הנוגזלים בלבד.

2. במידה ותומך עומת עמודים מפונקטת - תמוסס החזית בקומה זו.

חוק התכנון והבניה, תשנ"ה - 1965
 והצדה המקומית לתכנון ולבניה "ש"א"ים"
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 188/1-4/188
 אושרה לפקדון תוקף.
 קיבל תוקף

188/1-4/188