

6

4-11157

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי חוף-השרון

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

10-10-1999

ותקבל
תיק מס'

שם התכנית: תכנית מספר חש/24/4

שינוי לתכנית מתאר חש/1/4

איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעל הקרקע

ר.ד.ס

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1968

אישור תכנית מס. 108/99

התכנית מאושרת מבח
סעיף 108 (ג) לחוק

תחנות ואישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"

24/4/99
תכנית מתאר/מפוריח מס'

7/6/98
בישומה מס' 13/98

החלטת הועדה
מחננדס הועדה

10/99

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

5. 10. 1999

ותקבל

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

9-12-1999

ותקבל
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מס. ח ש / 4 / 4
שינוי לתכנית מתאר חש/1/4

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

מחוז : המרכז

נפה : השרון

המקום : מושב אודים

גושים וחלקות : גוש 7950
חלקה 9
מגרשים 2006, 2007

שטח התכנית : 3,111 מ"ר

בעל הקרקע : מדינת ישראל (בניהול ממ"י)

יוזם התכנית : מושב אודים ועמיקם אלדד ת.ז. 3057908
דואר אודים מיקוד 42905 טל. 09-8655141

מגיש ומבצעת : עמיקם אלדד

המתכנן : ירי גולדנברג - אדריכלות ותכנון ערים
רח' הסיפן 27 דמת השרון טל. 03-5498301

תאריך : 5 . 1 . 1999

3/...
תועדה המקומית לתכנון ולבנייה
חוף השרון

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. חש/24/4
02. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק.מ. 1:250 ותרשימי הסביבה בק.מ. 1:2,500 ו-1:5,000, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
03. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות, כולל לוח איזורים, ו-1 גליון תשריט.
04. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
05. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית חש/1/4 על תיקוניה. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
06. מסרות התכנית: 1. לאחד ולחלק מחדש מגרשים 2006 ו-2007 בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת בעל הקרקע; החלוקה החדשה יוצרת מגרש אחד למשק עזר ושני מגרשי מגורים א'.
2. לקבוע זכות ותווי מעבר לגישה למגרש מגורים א' מס. 2105 דרך מגרש מס. 2106.
3. לקבוע קו בנין קדמי במגרש למשק עזר לבית הקיים בלבד ל-3.68 מ' בהתאם לקיים.
4. קביעת הוראות, תנאי בניה וקווי בנין 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, בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.
8.2 אזור למשק עזר - ישמש לבנית יח"ד אחת בלבד ומבני משק חקלאי בהתאם להוראות תכנית חש/1/4 והוראות תכנית זו.
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, ולא יקטן מ-500 מ"ר.
- 9.2 מספר יחידות דיור - בית חד משפחתי על פי המצוין בסעיף 8 לעיל.
- 9.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ-2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- 9.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה בגג משופע - 8.5 מ' מגובה +0.0 של הבית ובגג שטוח - עד 7.6 מ'. כולל מעקה.
+0.0 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח ותאום תשתיות שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 9.5 בנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף 9.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על 100 היקף הקומה שמעליו (לא כולל חניה מקורה) ובהתאם להוראות בלוח האיזורים הנספח לתכנית.

9.6 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזוריים הנספח לתוכנית.

9.7 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזוריים הנספח לתוכנית.
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר על פי לוח האיזוריים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.

10.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.1 מ' מפני ריצוף הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר.
בגג משופע - רעפים בשיפוע מירבי של 50%.
בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.

10. עיצוב אדריכלי:

10.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי אישור מהנדס הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.

10.3 דוודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
בגג שטח 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 תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

10.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות מהנדס הועדה המקומית.

10.7 תליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש.

10.8 מיכלי גז ודלק - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.

10.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו 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 תוכן מפה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.

11.3 תוכן תכנית בינוי ופיתוח ותאום תשתיות לאישור הועדה המקומית.

התכנית תכלול את העמדת המבנים, חניות, קביעת גובה המגרש ומפלסי הכניסה הקובעת, פיתוח נופי, פתרונות ביוב וניקוז ופרטי פיתוח (גדרות, פחי אשפה, שערים וכדו').

12. פיתוח השטח :

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי 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 לניקוז 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 יצויין 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. לא יותר איכלוס סרם ביצוע ההתחייבות לחיבור לביוב המרכזי.

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) שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת ההיתר.

15. הריסת גדרות ומבנים :

כל הגדרות והמבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית, ייהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.

16. זכות מעבר :

זכות המעבר תירשם על שם בעלי מגרש 2105 ברוחב 3 מ' כמסומן בתשריט ותירשם זכות מעבר וזיקת הנאה משותפת לשני המגרשים. הוצאות סלילת הדרך והחזקתה על חשבון בעלי שני המגרשים.

6/..

ועדה המקומית לתכנון ובינוי
חוף השרון

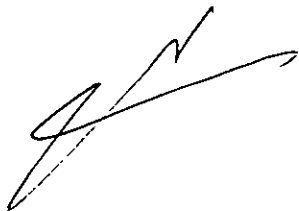
17. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה הסל השבחה בהתאם לחוק.

18. תקופת ביצוע: התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

תאריך: 5/1/1999

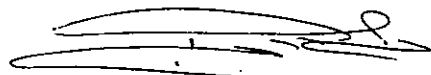
בעל הקרקע :

חתימת הירזם ומגיש התכנית:



חתימת המתכנן:

רי גולדנברג אדריכל
חברות 7 רמת השרון
47279 - טל. 5498301



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

טבלת אזוריים לחוכבנית בנין ערים ת ש / 4 / 24

יעוד ואזור	סמלון במשרד	שטח בחוכבנית במ"ר	גודל ממוצע במ"ר	תכנית (כולל שטחי שרות)	על קרקע		שטחי שירות		מת קרקע		שרות		עיקרי		סה"כ		מספר קומות	מספר בתים	לשטחים עירוניים		לשטחי שרות	
					על קרקע	שטחי שירות	מת קרקע	עיקרי	שרות	מתקן	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קומי	צדדי			קומי	צדדי	קומי	צדדי
אזור מגורים א'	כח"מ	1,000	500	עד 140 מ"ר כולל שטחי שרות	עד 200 מ"ר במבנה אחד	0	מתקן	200 מ"ר	עד 30 מ"ר או 15 מ"ר לחניה	עד 2 מ"ר הקרקע או לחניה	1	עד 8.50 מטר שטח בג הקרקע ובעד מפלס הבנייה הארשית	מסלול הבנייה בג שטח - עד 7.6 מ"ר מפלס הבנייה הקומתית	מסלול הבנייה בג שטח - עד 7.6 מ"ר מפלס הבנייה הקומתית	מסלול הבנייה בג שטח - עד 7.6 מ"ר מפלס הבנייה הקומתית	מסלול הבנייה בג שטח - עד 7.6 מ"ר מפלס הבנייה הקומתית	מסלול הבנייה בג שטח - עד 7.6 מ"ר מפלס הבנייה הקומתית	מסלול הבנייה בג שטח - עד 7.6 מ"ר מפלס הבנייה הקומתית	מסלול הבנייה בג שטח - עד 7.6 מ"ר מפלס הבנייה הקומתית	מסלול הבנייה בג שטח - עד 7.6 מ"ר מפלס הבנייה הקומתית	מסלול הבנייה בג שטח - עד 7.6 מ"ר מפלס הבנייה הקומתית	מסלול הבנייה בג שטח - עד 7.6 מ"ר מפלס הבנייה הקומתית

תאריך: 9 / 1 / 1999

דוד ארנון
 יו"ר אגודת המגורים
 תל אביב 31-10-1999
 חתומה המכתבן :

- הערות :
01. במקום רחוק מראש ומאזור ורשת לא יעלה על שטח קומת הקרקע שטחולו (קומת הבנייה) וינקב ע"י קו היקף הקומה שטחולו.
 02. במקום לא יבנו יותר מ-1.0 מטר ברוטו מעל פני הקרקע לפי מפלס הבנייה הקובע.
 03. במקום יורכזו כל שטחי השרות פרט לכסכת חניה (עד 15 מ"ר לכל יח"ד) שנתחב בקומת הקרקע.
 04. החלונות במתקן יהיה לשרות שרות לצרכי האגפים של המשחה בלבד אך לא למטרות עיקריות (מגורים).
 05. גובה קומת המתקן לא יעלה על 2.20 מטר נטו.
 06. החלונות במתקן יהיו בגובה של עד 60 ס"מ נטו, ובלבד שבגובה הבנין לא יעלה על 8.5 מ' כמפורד לעיל.
 07. לא תורשה הקמת שטחי חניה במתקן.
 08. הבנייה למתקן תהיה מתוך חלילה ולא מתוך סדרנות נפרד; לא תהיה רלוו בניה נפרדת מתוך למתקן.
 09. בקומת המתקן יורכזו פתרונות ניקוז ואיוורור משותפים.

ירי גולדנברג אדריכלי
 חתרושת 7 רמת השרון
 5498301.5ט - 47279

חתימת המכתבן :
 חתומה המכתבן :
 חתומה המכתבן :
 חתומה המכתבן :

חתימת המכתבן :
 חתומה המכתבן :
 חתומה המכתבן :