



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שרונים" מס' 8615602
נתניה, רחוב שטמפר 5 טל.
ת.ד. 1000
ג.ת.ק.ל
קבלת קהל - רחוב חתימה
מסר ל..... תאריך.....

שם התכנית: ש י נ ו י ל מ ת א ר ה צ / 4 - 1 / 198

ק ד י מ ה

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
1999-06-01
ג.ת.ק.ל
תיק מס'

חותמות ואישורים

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור הפניה מס' 108/1/1998
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 108/1/1998 לאשר את התכנית.
מנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 108/1/1998
אושרה למתן תוקף.
יו"ר הועדה
מנהל הועדה

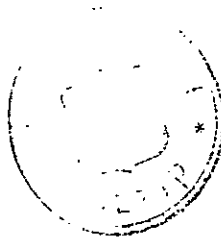
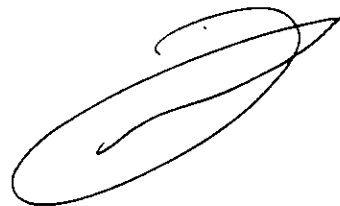
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים

שינוי למתאר הצ / 4 - 1 / 198

שם התכנית:

קדימה

חותמות ואישורים



מרכז תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי למתאר מס. ה צ / 4 - 1 / 198

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/130

מחוז : ה מ ר כ ז

נפה : ה ש ר ו ן

המקום : ק ד י מ ה

גושים וחלקות : ח ל ק ה ג ו ש
39 8038

שטח התכנית : 23,544 מ"ר

בעל הקרקע : מרים נגור ת.ז. 003334554 רחוב המרגנית 34 רמת-גן 52584

טל. 7516 393 - 03

רוזנטולד תמר ת.ז. 5011859, שמחוני אברהם ת.ז. 5560715

יזום התכנית : מרים נגור

המתכנן : ירי גולדנברג - אדריכלות ותכנון ערים
רח' הסיפן 27 רמת השרון טל. 03-5492432

תאריך : 1 8 . 2 . 1 9 9 8

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי למתאר מס. הצ/4-198/1 שינוי למתאר הצ/130
02. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק.מ. 1:500 ותרשים הסביבה בק.מ. 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, הכולל תכנית בינוי (מנחה).
04. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
05. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית הצ/130 על תיקוניה. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
06. מטרת התכנית: 1. שינוי מיעוד מגורים-חקלאי וחקלאי בחלקה 39 בגוש 8038 למגורים א' מיוחד ולהרחבת דרך קיימת.
2. חלוקת אזור מגורים א' מיוחד ל-שני מגרשים עבור 2 יח"ד בבית דו-משפחתי בכל מגרש.
3. קביעת בינוי מנחה, הוראות, תנאי בניה וקווי בנין בתחום התכנית.
4. סה"כ 4 יח"ד בתחום התכנית.
07. שמוש בקרקע: לא יינתן היחר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
08. רשימת תכליות: 8.1 אזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 9 להלן, ובהתאם לשטח המגרשים כמפורט בלוח האיזורים.
8.2 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכד'.
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.
9.2 מספר יחידות דיור - בית דו-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 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 סטייה בגובה של עד 1.2 מ' נוספים ל"ח"ד אחורית במגרש או ל"ח"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 בלוח האיזורים. שטח המרתף לא יעלה על 100 מ"ר ולא יחרוג מהגבולות בפועל של הקומה שמעליו.

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

9.7 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית.

לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט שטחי שדות על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.

10. עיצוב אדריכלי:

10.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני ריצוף הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 4.0 מ"ר.

בגג משופע - רעפים בשיפוע מירבי של 50%.
בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.

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

10.3 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בזחל 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 תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים, על פי תכניות שתאושרנה 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 למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש.

10.8 מיכלי גז - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.

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 למכנה 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 וגדרות ציון 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'.

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, כוללקיר 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 הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי 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 קווי 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) שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר (2 מקומות חניה, בתחום המגרש, לכל יח"ד). הכל בהתאם לבינוי המנתה בתשרית התכנית.

15. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

16. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו ע"ש הרשות המקומית בדרך אחרת.

17. תקופת ביצוע: התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

תאריך: 18/2/1998

חתימת היוזם :

4-5533455 סג אריה נאיר א.נאיר

חתימת המתכנן :

ירי גולדנברג
אדריכלות ותכנון ערים
הסייפן 27 רמת השרון 47248
טל. 5492432 פקס. 5408701

