

4

4-11313

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים

התעדה המקומית לתכנון ובניה
שרונים
הצורך: 6, אזה"ת פולג סל: 8636000
1-12-1999
נתקבל
בית קהל - ליאת חתימה
תאריך

שם התכנית: ת.כ.נ. 4/1-9.7/1, הוצ' 4/1-9.7/1

קדומה

משרד הפנים מהווה המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 4/1-9.7/1
התכנית מאושרת מכח
סעיף 88 (ג) לחוק

משרד הפנים
מינה
29-12-1999
נתקבל
תיק מס' 8/12/1997

הוחמית ואישורית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
העדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפרטת / מתאר מס' 4/1-9.7/1
למתן תוקף.
יו"ר הועדה
מחנכס הועדה

הצ-חסו

תאריך: 8/12/1997

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מפורטת מס. ה צ / 4 - 1 / 197

שינוי לתכנית מפורטת הצ/4-1/61

מחוז : המרכז

נפה : השרון

המקום : קדימה

גושים וחלקות :	ג.ו.ש	ח.ל.ק.ו.ת	ח.ל.ק.י
	7815	130,129	351 (דרך)

שטח התכנית : 3,042 מ"ר

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

יזום התכנית : יצחק חסון ת.ז. 5291422 רח' מ.ג. 34 קדימה טל. 09-8990875

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

תאריך : 8.12.1997

אין לשוואת עסקאות קרקעיות לתכנית
 התוכנית עם השטח המצוי בה
 תחומי המבנה המצוי בה
 אבות לראש הממשלה
 שד לא תקבלו ויש
 התחייבות זו כחלק מהתחייבות
 תש"ל כל השטח המצוי בה
 למען המדינה
 השטח בין המבנה המצוי בה
 הסדר או תחומי המבנה המצוי בה
 לביטול כלל ההצעה או כל שטח מהצעה על חלק
 נשטח המצוי בה על כל שטח מהצעה על חלק
 סוכנו תפרי כל דבר שכן ואיננו ויתנת או דבר מסוים
 בנס הסוכנו

29.11.1997

פנתל מקרקעי ישראל
 רח' מ.ג. 34

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית מתאר מס. הצ/4-197/1
02. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק.מ. 1:250 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.
04. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחזק בקו כחול עבה בתשריט המצורף להכנית.
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. הפקעת דרך חדשה וביטול דרך מאושרת ושינוי היעוד למגורים א' מיוחד ולדרך משולבת.
2. חלוקת אזור המגורים לשני מגדשים של מגורים א' מיוחד לבנית שתי יח"ד בבית דו-משפחתי בכל מגרש ולשני מגרשים של מגורים א' לבנית יח"ד אחת בכל מגרש. סה"כ 6 יח"ד בתחום התכנית.
3. קביעת מבנים וגדרות להריסה ותנאים להריסתם.
4. קביעת בינוי מנחה, הוראות, תנאי בניה וקווי בנין בתחום התכנית.
07. עמוש 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-משפחתי בהתאם להוראות סעיף 9 להלן, ובהתאם לבינוי המנחה בתשריט.
8.2 אזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 9 להלן, ובהתאם לבינוי המנחה בתשריט.
8.3 שטח לדרכים וחנויות - 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 חד-משפחתי או דו-משפחתי על פי המצוין בסעיף 8 לעיל.
9.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בניית 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 למחזם 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 כאותו 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 כפינה 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 ליח"ד אחורית במגרש או ליח"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 בכנין עם מרתף - בכנין 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 ובהתאם לבינוי המנחה בתשריט.
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט שטחי שרות 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 כתנאי 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 הויץ - 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 בחזל 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 נת קרקעים, 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 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. מיקום החניות בהתאם לבינוי המנחה בתשריט התכנית.

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 למבנה 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 וגדרותוציון 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, שגרי כניסה וכו'.

12. פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות כשטחים 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 לניקוזו 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 כהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשותלהיתרי 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 כוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי 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 קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
- 13.4 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, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל וטת 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.

הכל בהתאם לבינוי המנחה בתשרית התכנית.

15. היטל השכחה : הועדה המקומית תגבה הפיל השכחה בהתאם לחוק.

16. דרך משולבת : היא דרך מרוצפת לכל רוחבה, למעבר כלי רכב והולכי רגל גם יחד, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז, גינון ורהוט רחוב. כל התשתיות בדרך זו תהיינה תת-קרקעיות. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית.

17. 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. הריסת גדרות ומבנים : כל הגדרות והמבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית, ייהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם. הריסת המבנים כמסומן במגרש מבקש ההיתר, יהווה תנאי מתן היתר הבניה באותו המגרש.

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

תאריך: 8/12/1997

חתימת בעל הקרקע:

Handwritten signature and number 5291422

חתימת היוזם :

חתימת המתכנן :

ירי גולדנברג
דריכלות ותכנון ערים
יפן 27 רמת השרון 47248
5492432 פקס. 5408701

Handwritten signature of Yeri Goldenberg

