

4-11314

ת"פ 142

מ ה ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחלקת
 01-11-666
 משרד המרחב
 תל אביב

שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/4-176/1 - קדימה

שינוי לתכנית הצ/130 ולתכנית הצ/4-16/1

מס' תכנית: 176/1-4
 מס' מתאר: 171.99
 תאריך: 1996

תאריך: נובמבר 1996
פברואר 1996

חותמות ואישורים:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 תערה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 176/1-4
 שנתן תוקף.
 מנהל היעוץ: _____
 מייב התעדה: _____



משרד הבנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 1-12-1999
 נח קבל
 תיק מס' _____

- 2 -
 מרחב תכנון מקומי "שרונים"
 =====
 מחוז המרכז נפת השרון

תכנית שינוי למתאר הצ/4-176/1 שינוי לתכנית הצ/4-16/1 ולתכנית: הצ/130

1. שם התכנית: הצ/4-176/1 שינוי למתאר הצ/130 - איחוד וחלוקה חדשה (בתוך החלקה) בהסכמת הבעלים. -----
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה. -----
 ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:500 + 1:1250 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: 4.002 דונם -----
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית. -----
6. גושים וחלקות: גוש 8036 חלקה : 104 -----
7. המקום: המועצה המקומית קדימה -----
8. היוזם: מ"מ קדימה והבעלים הפרטיים -----
9. בעלי הקרקע: וולף מרדכי ת.ז. 564940, רח' הפלמ"ח 6 קדימה וולף נורית ת.ז. 565039 טל: 09-8990204 -----
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908) -----
11. מטרת התכנית: -----
 1. איחוד וחלוקה חדשה - 4 מגרשי מגורים בהסכמת הבעלים.
 2. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד 8 יח"ד סה"כ.
 3. לאפשר הקמת שתי יח"ד בבית דו-משפחתי בכל מגרש.
 4. הוראות והגבלות בניה.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 + הצ/4-16/1 על תיקוניה במידה ולא שונו 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. -----

14. רישום שטחים
ציבוריים:

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.

15. הוראות בניה
והגבלותיה:

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

16. חניית מכוניות:

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. לא פחות מ-2 מקומות חניה בתחום מגרש
המגורים ליח"ד אחת.

17. היטל השבחה:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

18. הריסת מבנים:

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

19. שלבי ביצוע:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

20. דרך משולבת:

דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה
מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב.
לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח
לדרך על ידי הועדה המקומית.

21. הוראות בניה:

21.1 שמוש בקרקע:
לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם
לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן:

21.2 רשימת תכליות:
(א) איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבנית מבני מגורים
דו-משפחתיים צמודי קרקע.
(ב) שטח צבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות,
שבילים להולכי רגל, מקלטים צבוריים, מתקני ספורט
ומשחק ומעבר למערכות תשתית.
סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר
לסלילה של הרשות המקומית.
(ג) שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים,
מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי
תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים,
גז, מתקני אשפה וכדומה.

(ד) שטח לבנייני צבור - ישמש לבניית מבני צבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

21.3 תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליועודי 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 (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
(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 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.
(ב) בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
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 בועדה המקומית.
- (ז) תליית כביסה - ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מיכלי גז - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב מבני החניה המקורה יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית; לחילופין - כחלק מהבניין העיקרי.

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 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. לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פתוח לכל המתחם. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבנינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפתוח.

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. 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 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

22. 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 ועד 100 מ"ר ליח"ד.
- ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים 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 כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
- 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 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 80 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.

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 לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - נחל פולג.

(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. הוצאות התכנית: כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים
 לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 על מדידה, תכנון התשתיות למיניה, וכד'.

