

4-11328

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
2 - 12 - 1999
נתקבל
תיק מס'

7

מחוז המרכז

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
30 - 01 - 2000
נתקבל
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: הצ/4-1-205 - קדימה

תאריך: 25/5/98

התכנית...
205/1/4/37

חותמת ואישורים:



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 5
העדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 205/1/4/37
למתן תוקף.
מנהל העדה
מפקד העדה

א(ג) 3/3
4223409
4/4

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית : תכנית שינוי למתאר הצ/ 4-205/1 שינוי לתכנית הצ/130
2. מסמכי התכנית : א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
 ב. התשריט הערוך בקני"מ 1 : 250, 1 : 5000, 1 : 10.000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
 ג. בינוי (מנחה בלבד).
3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית : 685.75 מי"ר
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות : גוש 7815 חלקה : 238 ח"ח : 358
7. המקום : מ.מ. קדימה
8. היוזם : מ.מ. קדימה
9. בעלי הקרקע : מדינת ישראל (ממ"י)
(החוכר) אלקלעי דוד
10. מחבר ומתכנן התכנית : הועדה המקומית "שרונים"
 אדרי' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרת התכנית : א. שינוי ייעוד מגרש מס' 238 ממגורים א' למגורים א' מיוחד.
 ב. לאפשר הקמת בית דו-משפחתי על המגרש - עפ"י הבינוי בתשריט.
 ג. שינוי (נקודתי) בקו בנין קדמי מ- 5.0 מ' ל- 4.5 מ' (עפ"י קיים)
 ד. הוראות והגבלות בניה.
12. יחס לתכנית מתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף : תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפו, 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 במקרקעין 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 יחיד במסגרת ההיתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.
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. הוראות בניה : 20.1 שימוש בקרקע : לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 20.2 להלן :
- 20.2 רשימת תכליות :
 א) איזור מגורים א' איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע.

ב) 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.

20.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
- ב) מסי יחידות דיור - 2, בבית דו משפחתי.
- ג) מסי קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן) (המבנה קוטג').
- ד) גובה הבנין - הגיבה 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 יחיד 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'.

20.4 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 יחיד.
- ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצויינו 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 וכ"י יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור 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 ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה המקומית כחלק מהבניין העיקרי.

20.5 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 בקני"מ 1 : 250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מיקום 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 וצינן 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'.

- 20.6 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 ציבורי, 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 יצוינו בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

21. שטחי שרות מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו וקומות מרתף: 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, אך לא יותר מ- 100 מ"ר ליחיד אחת.
- ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- 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 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' 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 שתכלל דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור 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 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי : 15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים).

וסה"כ שטחי שרות : 30 מ"ר ליח"ד אחת.

22. מערכות תשתית : א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

ב) ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד)

באיזורים 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 ולאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

ג) ניקוז - פיתוח השטח ייכלול את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי התהום.

יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.

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.

23. כללי : 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'.

