

4-11401

מחוז המרכז

מרחב-תכנון מקומי שרונים

תפ

שם התכנית: ש י כ ו ר ל מ ת א ר ה צ / 5 - 107 / 1

כולל איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ללא הסכמת הבעלים

ת ל - מ ר כ ז

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "שרונים"  
 הצורן 6, אזה"ת פולג טל. 8636000  
 29-12-1999  
 נתקבל  
 קבלת קהל-רחל חנימה  
 תאריך

משרד הפנים  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 23-01-2000  
 נתקבל  
 תיק מס'

חתימות ואישורים

משרד הפנים מחוז השרונים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 107/1/5/3  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 19.12.99 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 תכנית מפורסות / מוצא מס' 107/1/5/3  
 נאמן ודוק  
 מד"ר ערד דואק  
 מנהל יועדה

הצו-5107

תאריך: 4/8/1999

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי שרונים

שם התכנית: שינוי למתאר הצ / 5 - 107 / 1

כולל איחוד וחלוקה מחדש  
בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ללא הסכמת הבעלים

ת ל - מ ו נ ד

חותמות ראשונים

הצ-5107

תאריך: 4 / 8 / 1999

מרחב תכנון מקומי שדרונים

תכנית שינוי מתאר מס. ה צ / 5 - 1 / 107

שינוי לתכנית מתאר מקומית הצ/5-0/1

כולל איחוד וחלוקה מחדש  
בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
ללא הסכמת הבעלים

	ה מ ר כ ז	מחרוז :
	ה ש ר ו ן	נפה :
	ת ל - מ ו ן ד	המקום :
ח ל ק י ח ל ק ו ן	ח ל ק ו ן	גרשים וחלקות :
.37 (דרד).	.39, .40, .42, .48	7787
.49 (דרד).	.36 (דרד), .38	
	.41 (דרד)	
	114,839 מ"ר	שטח התכנית :
51-20677601-1	"תל-הדרים בשרון" חברה לפיתוח בע"מ ת.פ.	בעל הקרקע :
	רח' ביאליק 155 רמת-גן טל. 03-7512201	
	רפפורט יעקב דן ת.ז. 235025, וולמט צבי ת.ז. 235025,	
	קרויסרן אליעזר ת.ז. 897461	
	בעלי חל' 38: מקורות חברת מים בע"מ.	
	אזור התעשייה רמלה טל. 08-9271555	
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שדרונים"	יוזמי התכנית :
	ירי גולדנברג - אדריכל	המתכנן :
	רח' החרושת 7 רמת-השרון טל. 03-5498301	
	4 . 8 . 1999	תאריך :

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מס. הצ/5-107/1
02. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק.מ. 1:1250 ותורשים הסביבה בק.מ. 1:5,000, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
03. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות, כולל לוח איזורים, גליון אחד של תשריט, נספח תנועה וטבלאות הקצאה ואיזון.
04. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
05. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית הצ/5-0/1 על תיקוניה, פרט לאותם הפרטים והוראות ששוננו בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יתייבו הוראות תכנית זו.
06. מטרת התכנית: 1. לקבוע איזור לאיחוד וחלוקה מחדש בהתאם לשנות את יעוד הקרקע מאזור חקלאי למגורים א' מיוחד, לשטח פרטי פתוח, לשטח למבני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לשבילים ולדרכים, להרחיב דרכים ולבטל דרכים. סה"כ 281 יח"ד בתחום התכנית - בצפיפות דיור של 4.82 יח"ד לדונם נטו.
2. בחלקות 39, 40, 42, ו-48 לקבוע אזור לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, להתוות דרכים ושבילים, לקבוע קווי בנין, לחלק למגרשים ולקבוע גודל מזערי למגרש למגורים ולערוך טבלאות איחוד וחלוקה מחדש, ע"י שמאי מקרקעין, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.
3. 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' מיוחד - ישמש לבנית מבני מגורים דו-משפחתיים או טוריים, בהתאם למפורט בלוח האזורים ולהוראות סעיף 9 להלן.
- 8.2 שטח לבניני ציבור - ישמש לבנית מבני ציבור כמשמעותם בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק, לגינון, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים ומעבר למערכות תשתית - הכל בהתאם להוראות בלוח האזורים.
- 8.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשמחי גינון וחורשות, שבילים, להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.

8.4 שטח פרטי פתוח - ישמש לגינון ונסיעות ותותר בו העברת תשתיות (ביוב, מים, חשמל, קווי תקשורת וכדו') תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על זכות הרשות המקומית להנחת קווי התשתית ואחזקתם השוטפת. השטח הפרטי הפתוח יהיה חלק בלתי נפרד ממגרש המגורים הצמוד לו ויירשמו כיחידה אחת בספרי המקרקעין. מגרש 2495 יהיה שטח פרטי פתוח בלבד ותותר בו בניית באר מים ומבני העזר הנחוצים להפעלתו.

8.5 שטח לדרכים וחניית - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופנים, כטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכד'. בדרך שרוחבה 12 מ' ומטה, תותר סלילת דרך משולבת.

09. תנאים להקמת בנייני מגורים :

על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

9.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט ובהתאם להוראות בלוח האזורים, תוכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתוכנית, לא תהיה שינוי לתוכנית בתנאי לשמירה על שטח מגרש מזערי.

9.2 מספר יחידות דיור - בית דו-משפחתי או בית טורי, אך לא יותר מיחידת דיור אחת לכל 200 מ"ר שטח מגרש (ססיה של עד 2% לא תחשב כשינוי לתוכנית זו).

9.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות מעל קומת מרתף או קומת עמודים (לחניה) ובתוספת ח' יציאה לגג (עד 23 מ"ר לכל יח"ד) ומתקנים על גג בסוג שטוח או עליות גג בחלל גג הרעפים.

9.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 10.0 מ' מגובה +0.00 של הבית.

+0.00 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 0.80 מ') ממפלס המדרכה של הדרך הגובלת - יהיה גובה +0.00 של הבנין עד 1.00 מ' מעל אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש.

ב. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש גבוה מהמצוין בסעיף א. יהיה גובה +0.00 עד 1.00 מ' מעל ממוצע מפלסי פינות המגרש. ובהעדר תוכנית פיתוח, עד 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה הגבוה ביותר של הדרכים הגובלות.

ג. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמוך מהמצוין לעיל, יהיה גובה +0.00 עד 1.20 מ' מעליו, בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה.

ד. תותר ססיה בגובה של עד 1.20 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 +0.00 בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.20 מ'.

9.5 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף 9.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על התכנית המותרת ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.

9.6 שטח הבנייה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתוכנית.

9.7 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית, אלא אם סומן אחרת בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גבניים שגובהם עד 1.50 מ'.

10. עיצוב אדריכלי:

10.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 23.00 מ"ר.

בגג משופע יהיה חומר הגג - רעפים. בסמכות הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק.

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

10.3 דודי שמש - 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.

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 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.

פיתוח השטח:

התנאי להוצאת היתרי בניה יהיה עריכת תכנית בינוי ופיתוח בשיתוף עם אדריכל נוף.

התכנית תכלול את תכנון התשתיות ולו"ז לביצוען לאישור מהנדס הועדה המקומית להנחת דעתה של הועדה המקומית.

11.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.80 מ' לצד השכן (מעל גובה זה רק בהסכמת השכן הגובל), ו-1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות חומכים בגובה שמעל 1.80 מ' לשתי מדרגות או יותר.

גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.60 מ' מהמזרחה.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.30 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

11.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

11.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה, מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

11.4 פיתוח שצ"פים ושבילים יעשו יחד עם פיתוח השכונה כולה.

מערכות תשתית:

12.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

12.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתיד).

באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קרי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.

12.3 ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הסבבית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.  
מזעור מי נגר עילי - בכל מגרש ישאר לפחות 30% משטח המגרש, פנוי לחלחול מי נגר עילי (פנוי גם מבניה תת-קרקעית).  
פרטי הפיתוח בשצ"פ ודרכים יותאמו לדרישה זו בהנחית מהנדס הועדה המקומית.

12.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הבניה תהיה במרחק 2.00 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5.00 מ' למתח גבוה, וכן במרחק 2.00 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים.

1. חניה : לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כפי שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.  
בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר.

1. היסל השבחה : הועדה המקומית תגבה הסל השבחה בהתאם לחוק.

1. רישום שמחים ציבוריים : כל השמחים 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.

1. רישום דרך פרטית : שמחים המיועדים למעבר ליותר מיתידת דיור אחת לא יוצמדו בעת הרישום ליחידה אחת בלבד, אלא יירשמו על שם כל הבעלים של המגרש הנזקקים למעבר זה, כרכוש משותף.

1. הוצאות התכנית : כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולקו על הבעלים, לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מזידה, תכנון התשתיות למיניהם וכדו'.

שלבי ביצוע : התכנית תבוצע בשלבים.  
המעבר משלב לשלב יהיה לאחר איכלוס 60%.  
השלביות תבצע מכוון מזרח למערב, בצמוד לבנוי הקיים ובהתאם לתנאים שיקבעו בתכנית הפיתוח באישור הועדה המקומית.

תקופת ביצוע : התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

דרך משולבת : היא דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז, גיבון ורהוט רחוב. הדרך מיועדת לכלי רכב והולכי רגל גם יחד.

תאריך : 4/8/1999

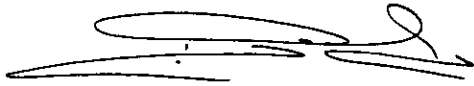
ד ת ת מ ת ל ת כ נ י ת ה צ / 1-5 / 107

4 . 8 . 1999


חתימת המתכנן:

זימת הירוזמים:

ירי גולדנברג אדריכל  
החרושת 7 רמת השרון  
5498301.טל - 47279



**משה כהן**  
מ"מ וסגן ראש המועצה המקומית  
תל-מונד





ק"מ	גובה		רוחב		סך	מס' חשבון	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
	מ"מ	ס"מ	מ"מ	ס"מ														
מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית

מס' חשבונית: 2119-1 2410, 2402

מס' חשבונית: 2112 / 1999

ירי גולדברג אדריכל  
חברות 7 רמת השרון  
5498301.5 - 47279

