

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 "שרונים"  
 הצורך 6, אזה"ת פולג טל. 8636000  
 18-01-2000  
 נתקבל  
 קבלת קהל-ליאונת חתימה  
 תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 "שרונים"  
 הצורך 6, אזה"ת פולג טל. 8636000  
 03-02-2000  
 קבלת קהל-רחל חתימה

*[Handwritten signature]*

שם התכנית: ה צ / 4 - 1 / 56 - ק ד י מ ה

**משרד הבנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 13-04-2000  
 נתקבל

**משרד הבנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 9-02-2000  
 נתקבל  
 תיק מס'

התחייבות על ידי הבעלים והמקדמים...  
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 "שרונים"  
 הצורך 6, אזה"ת פולג טל. 8636000  
 26-01-2000  
 נתקבל  
 קבלת קהל-רחל חתימה  
 תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 "שרונים"  
 הצורך 6, אזה"ת פולג טל. 8636000  
 12-03-2000  
 נתקבל  
 קבלת קהל-רחל חתימה  
 תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 "שרונים"  
 הצורך 6, אזה"ת פולג טל. 8636000  
 24-07-2000  
 נתקבל  
 קבלת קהל-רחל חתימה  
 תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 "שרונים"  
 הצורך 6, אזה"ת פולג טל. 8636000  
 06-12-1999  
 נתקבל  
 קבלת קהל-רחל חתימה  
 תאריך

14.8.96 : תאריך  
 20.8.98 (תיקון בוועדה המחוזית)

**משרד הבנים**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1968  
 אישור תכנית מס' 150/1  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (א) לחוק

**חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965**  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 150/1-4  
 למתן תוקף.  
 מאת הוועדה  
 מאת הוועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

=====

מחוז המרכז נפת השרון

תכנית שינוי למתאר הצ/4-156/1

1. שם התכנית: הצ/4-156/1, שינוי למתאר הצ/130 ולתכנית הצ/4-61/1

2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.

ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ  
 $10000 : 1 + 2500 : 1 = 250 + 1$   
 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד. התשריט כולל תכנית בינוי מחייבת.

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 4819 מ"ר

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. גושים וחלקות: גוש 7815 חלקות: 43, 44

ח"ח : 42, 45

7. המקום: המועצה המקומית קדימה

8. היוזם: הועדה המקומית שרונים

9. בעלי הקרקע: מ.מ.י.

10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)

11. מטרת התכנית: 1. איחוד בהסכמת הבעלים של חלקות 43 ו-44.

2. שנוי ייעוד ממגורים א' למגורים מיוחד - לבנית 16 יח"ד סה"כ על המגרש.

3. ביטול חלק מ-שבילי גישה פרטיים בחלקות 43 ו-44 (מ-2,5 מ' ל-0.5 מ') כך שרוחב השביל סה"כ יהיה 3.0 מ'.

4. קביעת תכנית בינוי ל-16 יח"ד.

5. קביעת הוראות בניה.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/4-61/1 על תיקונה 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. הוראות בניה והגבלותיה: -----  
בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.
15. 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 ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה.
16. היטל השבחה: -----  
יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
17. הריסת מבנים: -----  
לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.
18. שלבי ביצוע: -----  
תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
19. הוראות בניה: -----  
19.1 לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 19.2 להלן:  
שמוש בקרקע:  
19.2 רשימת תכליות:  
(א) אזור מגורים מיוחד ישמש לבנית מבני מגורים צמודי קרקע.  
(ב) שטח לדרכים וחניות - ישמש לכביש גישה לחניה, שבילים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.  
כל הנ"ל הם שטחים פתוחים פרטיים אשר יירשמו ע"ש כל הבעלים במשותף בנסח רישום המקרקעין.
- 19.3 תנאים לבניית מגורים:  
על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:  
(א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.  
(ב) מס' יחידות דיור - 16 יח"ד סה"כ.  
(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 9.0 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.  
מפלס הכניסה לבנינים ( $\pm 0.00$ ) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למגרש 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 ( $\pm 0.00$ ) 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.  
בשטח הבניה לא יכללו פרגולות בהן אחוז הכיסוי מתחת 20%, ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד אחת. והכל כמסומן בתכנית הבינוי.
- (ח) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם לתשריט הבינוי המנחה.  
לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.

עיצוב ארכיטקטוני:

19.4

- (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 יח"ד.
- (ב) 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 - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מיכלי גז - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) סככות חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית.

תנאים למתן היתרים:

19.5

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- (ב) תכנית סימון 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) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו:2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

ד) 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'

19.6

לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פתוח למגרש. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבנינים, מיקום הכניסה לרכב-פרטי, 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.

19.7

פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, 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.

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 הפיתוח למגרש.

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

20. 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 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 להקים, 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 9.0 מ' 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 שתכלול 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.

21. 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 המגרש הפרטי ותובטח הגישה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז, תוכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי - חלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התוכנית.
- (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.

תד" 72

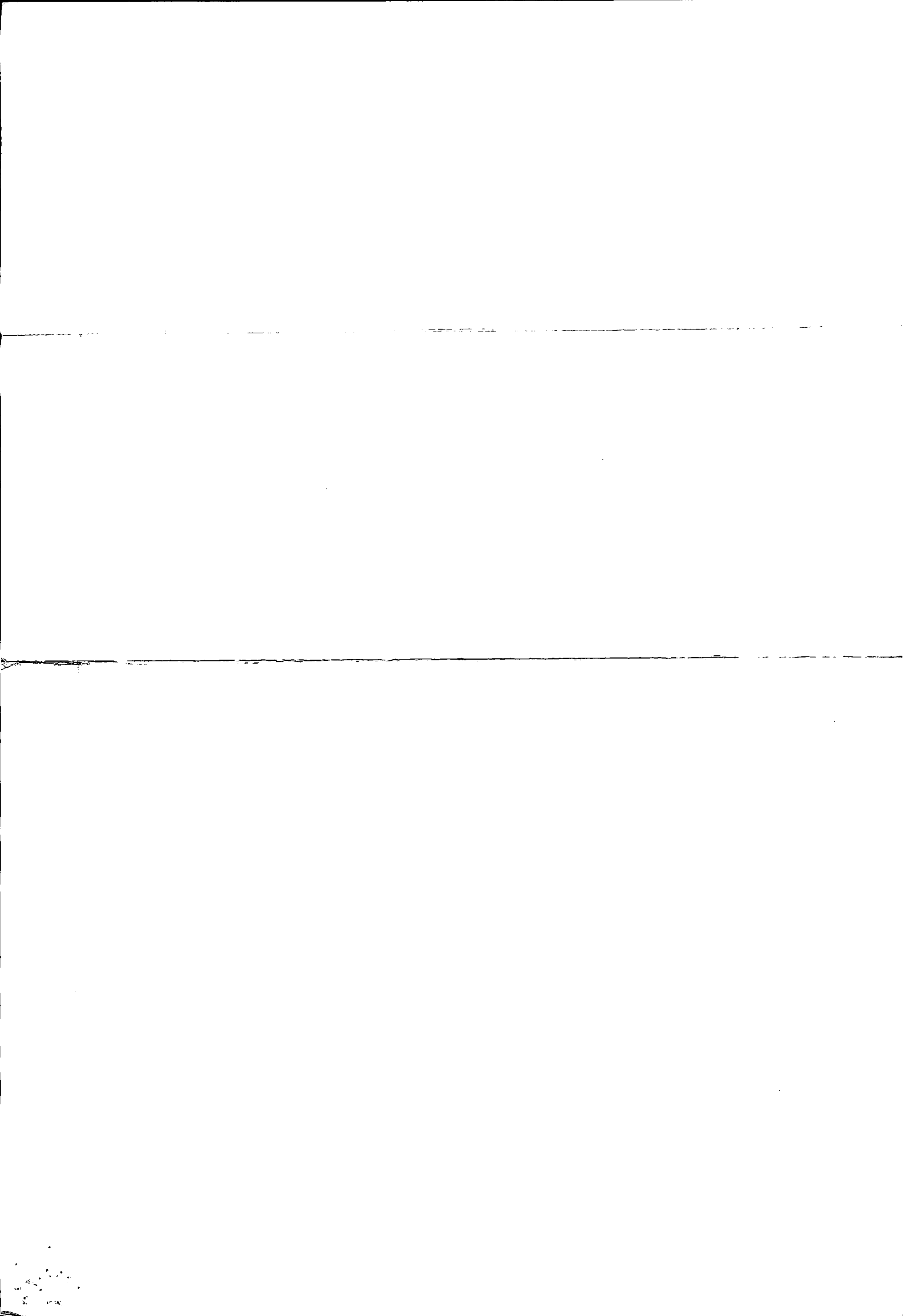
תד" 71

תד" 70

לוח זכרונות והוראות בנייה לתכנית מספר תת/156/1-4 ישוב : קדימה

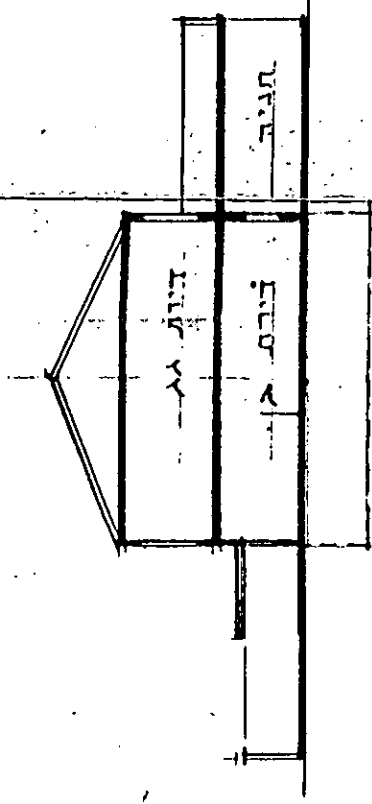
הערות	מדינות		בנייה		מספר יחיד לפניה	גובה בניין-מספר קומות	שטח קומת מתחם	סה"כ זכרונות		בנייה		מספר ברוטו כולל שטחי שירות ב-4 או במ"ר	רוחב מרז (מ')	שטח מרז (מ"ר)	סיומן במסמכים	יעוד האזור
	שרות	עסקי	שרות	עסקי				שרות	עסקי							
<p>1. יגדרות: גובה גדרות פני סוג שטח בחזית יהיה עד 1.20 מ' גג, המרזק ומתחם על 1.80 מ', למעלה מה - במסגרת השכנים הוגבלים בלבד</p> <p>2. שטח שרות: 15 מ"ר למבנה לתחנת מקורה לדירה אחת.</p> <p>למגרשים מס' 2092 (תל' 42) 2098 (תל' 45) הנישה לרזב פרט יהיה משגל ברזוח 3.0 מ' במסגרת במסגרת התכנית: 2.5 מ' מתוך מקלות 42 ו-1 45-0.5 מ' מקלות 44-1.43 בהתאם.</p>	7.0 מ'	---	5.0 מ'	7.0 מ'	16 דאח - נספח מס' 1	9.0 מ' מסגרת גג ועד מפלס הקרקע. הסופית.	2 קומות	1000 מ"ר	1245 מ"ר	2750 מ"ר	1000 מ"ר	245 מ"ר	1650 מ"ר	4603	כמוסמך במסמכים	מגורים

מועצה המועצות לתכנון ובניה  
 "עיריית יבנה"  
 רח' הצורן 6. ארזה"ת פלל  
 ת.ד. 8490. טל. 09-8636000

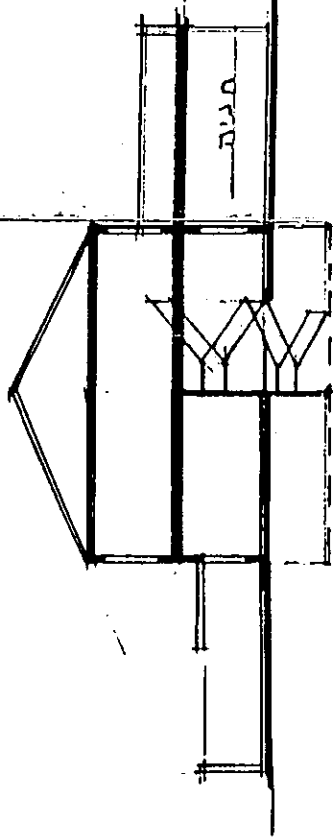




בנין 5 = E

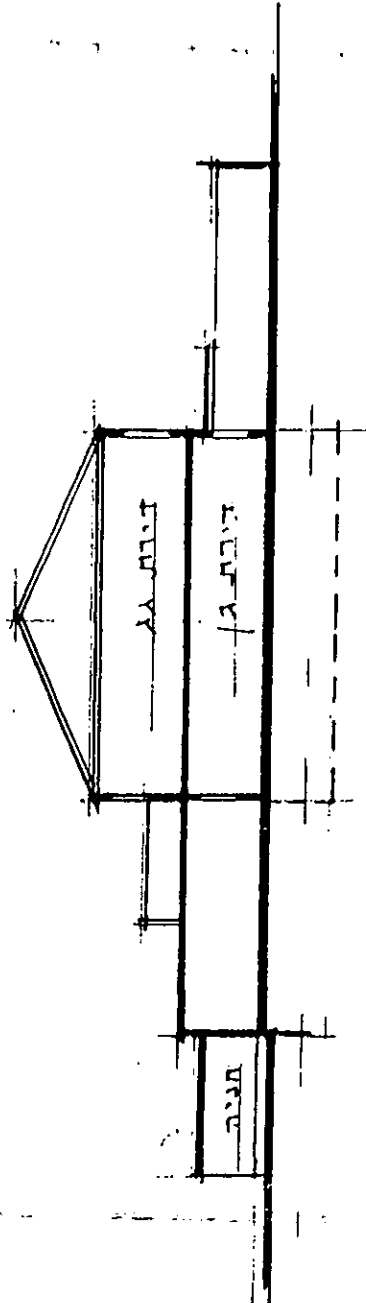


מתקן דרך יחיד לחדרי-הידות ג-ג



מתקן דרך יחיד האמצעית-קומה  
 (מאגם מתקן דרך בינום B+A)

בנין 4 = C



מתקן דרך יחיד - דירות ג-ג

נספח תכנית לבנין

156 / 1-4 / 55