

40 11 554

101 ת/ג' 101

מ ה ו ז ה מ ר כ ז ז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: ה צ / 4 - 1 - 189 / 1 - ק ד י מ ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 הצורן 6, אזה"ית פולג, טל. 8636000
 26-09-2000
 דואר נכנס - נתקבל
 חתימה
 נמסר ל..... תאריך.....

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 2000-05-03
 נתקבל
 תיק מס'

תאריך: 12/97

חותמות ואישורים:

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה חש"ת 1965
 אישור תכנית 189/4/4/3
 יו"ר הוועדה המחוזית



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

אלוף סלונים
684+764

684+764 ת.י.

אסוף סיוון
2832195

חוק התכנון והבניה חש"ת 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים"
 תכנית ממורטת / מתאר מס' 189/1-4/3
 אושרה לפתן תוקף.
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

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

1. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/4-189/1 שינוי לתכנית הצ/130

 ולתכנית: הצ/4-15/1 + הצ/4-138/1
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.

 ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:500 + 1:5000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד, הבינוי המופיע בתשריט (מצב מוצע) הוא מנחה בלבד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 631 מ"ר

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

6. גושים וחלקות: גוש 8038 חלקה : 90

7. המקום: מ.מ. קדימה

8. היוזם: מ.מ. קדימה

9. בעלי הקרקע: פרטיים: סימון ופלורנס אסרף, רח' ברנר 106 קדימה

10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים"

 אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרת התכנית:

 1. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד.
 2. הקמת 2 יח"ד על מגרש ששטחו 619 מ"ר בבית דו-משפחתי, ____
 3. הוראות והגבלות בניה.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 + הצ/4-15/1 + הצ/4-138/1 על-תיקוניהן 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. 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
17. היטל השבחה:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
18. שלבי ביצוע:

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
19. הוראות בניה:

שמוש בקרקע:
לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:
- רשימת תכליות:
א) איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבנית מבנה מגורים דו-משפחתיים צמוד 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.
- תנאים לבניית מגורים:
על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
ב) מס' יחידות דיור - בית דו משפחתי.
ג) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
(במבנה קוטג').

- (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'.

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.
- (ד) בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
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 ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית.
כחלק מהבניין העיקרי.

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 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'

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:0.60 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

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, אך לא יותר מ-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 להקימם, וזאת למעט סכנת 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).
 באס 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 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.

שטחי שירות: על קרקעיים:

מבנה מקורה לחניה פרטית: 15 מ"ר, עפ"י המיקום
 המסומן בתשריט התכנית.

סה"כ שטחי שירות: 30 מ"ר ל-2 יח"ד.
 כל שטחי השירות למעט הנ"ל יהיו
תת-קרקעיים, בקונטור הבנין העיקרי.

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 לאחזקתם. 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.

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'.

24. כללי:

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית מספר תצ/1-4/189 ישוב : קדימה

הערות	קווים בנין				מספר יח"ד למגורש	גובה בנין - מ' 8.5	גובה בנין - מספר קומות	שטח קומת מתחם	סה"כ זכויות		בניה		זכויות		תכנית ברוטו כולל שטחי פרוט ב-2/3 או במ"ר	רוחב מגרש מינימום (מ"ר)	שטח מגרש מינימום (מ"ר)	סימון במשרד	יעוד האזור		
	למבנה שירות		למבנה חזית						תת קרקעי	תת קרקעי	שטח שירות	שטח שירות	על קרקעי	על קרקעי						עיקרי שירות	עיקרי שירות
	אחורי	צד	אחורי	חזית																	
גדרות: גובה גדרות מכל שני שווא בחזית יהיה עד 0.60 מ', בצידו המגרש ומאחור עד 1.80 מ', למעלה מה - בתכנית השכנים הנובליים בלבד.	3.0 מ	3.0 מ	3.0 מ	3.0 מ	5.0 מ	2 קומות בקוטבי	200 מ"ר ל-2 יח"ד	360 מ"ר ל-2 יח"ד	200 מ"ר ל-2 יח"ד	---	15 מ"ר לתניה מקורה לכל יח"ד	360 מ"ר ל-2 יח"ד	180 מ"ר ל-2 יח"ד	619	כתום מוחם בקו אדום	מגורים מיוחדים					