

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תכנית מתאר מקומית מס' 126/הצ' כפר-אליה

תקנות התכנית

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

המחנן: אייזיק גולדמן, א. גולדמן

חתימת היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

תאריך: 15/11/65

חוכן הענינים

- פרק א' - כללי
- פרק ב' - פירוש המונחים
- פרק ג' - חלוקה לאיזורים
- פרק ד' - רשימת השינויים
- פרק ה' - דרכים ונתיבים
- פרק ו' - תכנית בניינים ומראיהם
- פרק ז' - בקו, הספקו מיס, ביוט
- טבלת חלוקה לאיזורים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

תכנית מתאר מס' 126/הצ' מיום 15/11/65

כדונה בישיבה מס' 52

הוחלט להעביר לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז בהסלחה להפקדה.

מנהרס הועדה: יו"ר הועדה

2.כ

משרד הערים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מח' 909

מרחב תכנון מקומי

תכנית 126/35

ועדה המחוזית בשיבתה ה-34

מיום 14.7.65

החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל

שם מנהל מלל לתכנון

יחב ראש הועדה

פרק א' - כללי

1. התכנית הוצא קרקע תכנית מתאר של המועצה 126 /הצ/ ותחול על השטח המוחזק בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית, להלן - התשריט המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מכניות מפורטות ותכניות חלוקה קיימות ישארו בתקפן במדה שאינן פותרות הוראה מהוראות התכנית זו.

3. כל המדות בתכנית זו הן בתשריט, אלא אם נאמר בתכנית אחרת.

פרק ב' - פרוש המונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח המשמעות שבצדו, אלא אם הכתוב מהייב פרוש אחר:-

"איזור" - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרה, או בצרופיהם, מציין את השמוש בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור, ואת החקנות שנקבעו לגביהם בתכנית זו.

"בית" - לרבות כל בנין החוזם חלל על ידי גג, או קירות; "בנין" - כמשמעותו בחוק.

"גבה בנין" - המרחק הנמדד במאונך מפני הדרך או, באין דרך, מן המפלס הטבעי של הקרקע, נוכח אמצע פני הבנין בשמוך לו ביוחר, עד למפלס מפתח הקיר המיצוני נוכח אמצע פני הבנין בחלקו הגבוה ביוחר או כשהמדובר בגג גמלון, עד למפלס מדלפות הגב או עד לבסיסו של הגמלון, הכל לפי הרמה הנמוכה יותר;

"דרך" - כמשמעותו בחוק.

"דירה" - יחידה דיוור למגורי אדם עם כניסה נפרדה, ובמידה שיש - גם מטבח, אמבטיה, חול, פרוזדור, בית-כסא, מרפסת וגזוזטרות;

"ועדה פתוחית" - הועדה המהוויית להטנון ולבניה, מהוזה המרכז;

"ועדה מקומית" - הועדה המקומית להטנון ולבניה, שדוניס.

"הנוה" - בית או חלק ממנו שבו עומקים במסגרת;

"מגרש" - שטח קרקע שסוחר להקיש עליו בית לפי התכנית זו או לפי תכנית מפורטת;

"מגרש פינה" - מגרש הנמצא במקום צומת שתי דרכים או יותר;

"מהנדס" - כמשמעותו בחוק.

"מרווח" - המרחק שבין הבנין ובבול המגרש שעליו הקיסו או עמידים להקיש בנין;

"נספח" - מחסן, מוסך, או כל בנין עוד כיוצא בזה, ואשר שטחו אינו עולה על 45 מט"ר, ובתנאי שלא ישמש להמקט דוחים או מגורים;

"פלילת דרך" - העבודות הכרוכות בביצועה של דרך;

"קו בניה" - כמשמעותה בחוק.

"קומת עמודים" - קומת קרקע פתוחה, או חלק ממנה הנמצאת מתחת לשאר הקומות;

"רוחב דרך" - המרחק שבין גבולות הדרך הנמדד במאונך לציר הדרך;

"רשות הבריאות" - כמשמעותו בחוק .

"שטח מגרש" - שטח הקרקע שבחומי המגרש, לרבות שטח הקרקע הנמצא מחוץ לבנין שבמגרש;

"שטח פרטי פהוב" - קרקע פרטית המשמשת אן המיועדת לשמש לעיננויים, למשחקים, למרצוב, לנוי, לנופש או צרכי חקלאות ויעור;

"שטח בנין" - שטח כל הרצמיה בבנין לסי מידותיו החיצוניות כולל יציעים, מרפסות וגזוזטראות, מרס לאשה ביתני האשפה ומחצית שטח מדרגות חיצוניות, ומרפסת מחוץ למסודם בפסיף הבא;

"מרפסת מחוץ" - אחוה חלק מרפסת סגורה משלשה צדדים, בעומק שאינו עולה על 1.50 מ' וכן אחוה חלק מרפסת סגורה מצד אחד או משני צדדים בעומק שאינו עולה על 1.80 מ'. חלקי מרפסת כנ"ל שעומקם גדול מ-1.5 מ' או 1.8 מ' הכל לפי הענין, נכללים בשטח הבנין, ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה.

"הכנית עיצוב ארכיטקטוני" - הכנית הקובעת את איתורם של הבתים, מפלסיהם, מידותיהם, צורתם ואח מראה השטח פביב לבתיים;

פרק ב' - חלוקה לאיזורים

1. החומי האיזורים ותהומיהם יהיו בהתאם למסומן בתשרים קביעת השמושים. לא ישמשו בנכסים הנמצאים באיזור כל שהוא כשום שטח שונה אלא כשום המפורט ברשימת השמושים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. שטח בנין לא יוקם במקום שאינו מגרש. 3. מקום שהותרו חנויות, בתי מלאכה, בתי חרושת, וכל עסק אחר המפורט ברשימת העסקים המטויגים לפי מקודת המלאכות והחעסיות; מוסד רמאי, בית חולים, בית החלמה, מוסד לטיפול בילדים ובקשישים, מרפאה, יהיה מקומם או יעסקו בהם רק בבנינים שנבנו במיוחד לאותה תכליה או שהוקמו למטרה זו בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הועדה המקומית ורשות הבריאות.

4. לא יבנה כל בית או בנין באיזור מן האיזורים המפורטים בטבלת החלוקה לאיזורים אלא בהתאם להוראות ברבר שטח המגרש, אחוזי בנין, מספר קומות, אחוזי בניה בקומה עמודים, מרוהים צדדיים ואחוריים והוראות אחרות שבטבלת האמורה בצד אוחו איזור;

(ב) הועדה המקומית רשאיה להתיר הבלטות גלג לבני מרפסות וגזוזטראות;

- טרור אחורי בקומת הקרקע - עד 1 מ'
- טרור אחורי בשאר הקומות - עד 30% מהטרור ולא יותר מ-1.8 מ';
- קו בניה בחזית בקומת מעל לקומת קרקע - עד 30% מהטרור ולא יותר מ-1.2 מ';
- טרור צדדי בכל הקומות - עד 15% מהטרור ולא יותר מ-60 ס"מ.

5. מגרש הנמצא בחומי איזורים שונים ומגרשים שצורתם בלתי רגילה ייקבע האיזור או הוראות הבניה ע"י הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית. 6. מגרש הנמצא בחומי איזורים שונים או שצורתם בלתי רגילה.

7. הועדה המקומית רשאית להחיר או לדרוש הקמת בתים בעלי קירות צבירים בתנאי שהיא תפרטם הודעה על כך על לוח המודעות במשרדי הועדה המקומית והשלח הודעה לבעלי הנכסים שלבניהם החליטה הועדה על בניה עם קיר משותף; מקבל ההודעה הזאת עצמו נטעם מהחלטה, רשאי להגיש התנגדות לועדה המקומית חוץ 14 יום מהאריך קבלת ההודעה, והועדה המקומית תחליט לבניה, אם החלטה אינה מפסקת את מגיש ההתנגדות, רשאי הוא להביא התנגדותו להחלטה הועדה המאוזת חוץ 7 ימים מהאריך קבלת החלטה הועדה המקומית, והחלטה תאה סופית;

בניה עם קיר צמוד

ובתנאי שהמגרש שלגביו יינתן היתר כזה, אורך הזיתו פחותה מ-14 מטר או שהוא גובל במגרש שאורך הזיתו פחותה מ-14 מטר והמגרש השכן הוא מגרש פנוי מבנין או שקיים עליו מבנה מיושן ולדעת הועדה המקומית הבניה בקיר צמוד מאפשרת ניצול הוגן של שני המגרשים.

8. (א) באיזורי מגורים חותר הקמת כיה כולו או בחלקו על גבי עמודים;

בניה על עמודים

(ב) גובה קומת העמודים מעל המפלס הממוצע של פני המדרגה בחזית המגרש עד לפני רצפת הקומה הראשונה מעל לקומת העמודים לא יעלה על 3.0 מטר ולא יפחת מ-2.2 מטר;

(ג) גובה קומת העמודים הממולשת 2.2 מטר;

(ד) עומק שטח קומת העמודים לא יפחת מ-4.0 מ' פנימה מקו הבנין;

(ה) בדירה בקומת העמודים לא יותרו דלתות, הלונות או ארונות אויר כלפי שטח העמודים, פרט לאשנבים שגבהם עד 80 ס"מ, ופרט לכניסה להדר המדרגות. אסורה החקת מעקות או מדפסות בתוך השטח הפנוי של קומת העמודים.

9. במגרשים המדרוניים שחלקם האחורי נסוך מהוזים ובהעדר קומת עמודים, רשאית הועדה המקומית להחיר הקמת נספחים בקומת שמתחת לפני הדרך נוסף לשטח הבניה המותר באיזור, בתנאי שהרצפה לא תהיה נפוכה מ-2 מטרים מתחת לעמוצע של פני הדרך שבחזית המגרש, ובתנאי נוסף שהשטח הפנוי בקומת זו לא יעלה על 40% משטח הבניה המותר באיזור.

בניה בקומה שמתחת לפני הדרך

10. לא ינתן היתר בניה במגרש בפרט הושלמה הגישה אליו על ידי דרך ושלולה או שביל.

ביטה לבנינים

11. (א) באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המהוזית אפשר לקבוע בהכניה שכונן הוראות בדבר הקמתם של בתים נפרדים, נפרדים למהצה, בתים טרושיים, או כל צירוף מצירופיהם;

הכניה שכונן

(ב) בתכנית שכונן הכללה באיזור מגורים ב' אשר שטחה עולה על 6 דונם, רשאית הועדה המהוזית להגדיל % הבניה בכל הקומות עד 20% מהמותר באיזור זה אם היא מוצאת בכך הועלת לציבור.

הריבוח מתכניה שכונן

12. שטחי הדרכים, השטחים הצבירים המתוחים ושטחים צבירים אחרים נועדו להפקעה.

הפקעה

13. במגרש עם בית בן דירה אחת באיזורי המגורים יותרו ביחני אצפה בנוסף לשטח הבניה המותר, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר, ולבית שבו יותר מדירה אחת, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר; המיקום ושאר פרטים לפי דרישת רשות הבריאות ובתנאי שגובהם לא יעלה על 2.10 מ'.

בית אלטה

גובה בניני עוד לא יעלה על 2.10 מ'.

14. הוראות בניה ושמוש (1) בחלקות שעליהן קיימים בנינים מגורים חותר הבניה בהתאם לאיזור.

שטח לחכונן מגורש בפתח

(2) במגרש לבניני צבור חותר הבניה לפי איטוד הועדה המקומית

(3) ביהודת השטח יותרו השמוש והבניה רק לפי הכניה מפורטת.

פרק ד' רשימת השימושים באיזור

להלן פירוט השימושים המותרים כנכסים בכל איזור ואיזור:

<p>מגורים בתכניה מפורטת יותר גם השימושים הבאים:-</p>	<p>באיזורי מגורים א, ב, ג.</p>
<p>מועדונים בתיים לפולחן ומוסדות דת</p>	
<p>בתי ספר, בני ילדים, בתי נכות, אולמות חצובה</p>	
<p>בתי מלון גננות ומשחלות</p>	
<p>גנים ומגרשי משחקים משרדים</p>	
<p>חניונים בתי חולים פרט לבתי חולים לחולי נפש</p>	
<p>בתי הבראה ספריות וחדרי קריאה</p>	
<p>מרפאות בתי קולנוע ואולמי קונצרטים</p>	
<p>חנויות</p>	
<p>מוסדות מינהל, תרבות, בריאות, בידור, מפתח וחניה.</p>	<p>מרכז אזרחי</p>
<p>מגורים מעל לקובת קרקע ולא מעל לבתי קולנוע, בנייני</p>	<p>אזור מסחרי</p>
<p>שעשועים ובתנאי שלמגורים יהיה חדר מדרגות נפרד</p>	<p>ומלאכה שרותיה</p>
<p>מועדונים משרדים</p>	
<p>בנייני שעשועים בתי קולנוע</p>	
<p>בנקים חנויות</p>	
<p>חנויות למכירת צבעים, כלי עבודה וחמרים כימיים להקלאות</p>	
<p>חנויות לחיקון אופניים ולמכירתם</p>	
<p>חנויות למכירת אופנועים ומכוניות חדשות</p>	
<p>מכבסה שרברב</p>	
<p>כריכה מרפדיה</p>	
<p>מלאכה של בגוד ונעול.</p>	
<p>כמו באיזור מסחרי פרט להנויות ומלאכה שרותיה, אשר</p>	<p>חזית מסחרית</p>
<p>לדעה הועדה המקומית, עלולה להוות מטרד לדיירי הבית.</p>	<p>(מלאכה שרותיה)</p>
<p>הקלאות, משחלות, גננות, מבנים לצרכי הקלאות.</p>	<p>איזור הקלאי</p>
<p>רפתות ולולים במרחק 100 מ' מאיזור מגורים</p>	
<p>ממקני השקיה, היעול ניקוז והתפקח מים וביוב, שלוק אשפה</p>	
<p>לא תורשה הקמת בתי מגורים, בתי חולים לחולי נפש</p>	
<p>ובתי חולים כלליים.</p>	
<p>כמו באיזור הקלאי פרט לבתי חולים לחולי נפש</p>	<p>איזור מגורים</p>
<p>בית מגורים אחד במגרש</p>	<p>קלאי (משקי- עזר)</p>
<p>מגרשי משחקים, לולים</p>	
<p>מבני משק קלאי פרט לרפתות.</p>	
<p>בנייני בידור</p>	<p>איזור לבניינים</p>
<p>מגרשי משחקים מקומות חניה</p>	<p>צבוריים</p>
<p>השימושים המותרים הקשורים בהכלית האיזור</p>	<p>איזור צבורי פתוח</p>

הסיכוסים הקשורים בהכלית האיזור .

בחי עלבין

בנינים הקשורים בעבוד פרדסים .

בניני משק

מחפנים

איזור תעשיה

מחפני דלק, מחפן קרור

ואחפנה.

מחפנים אחרים כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית .

דירה לשומרי מפעלים

תעשיה בלתי מזיקה, תעשיית מזון, כולל מאפיות

שמושים הכרוכים בתעשיה .

מסעדות, חנויות: לחלקי הלופ, חמרי בנין .

בחי מלאכה, באמיה, מחפנים, מחפן קרור

איזור מלאכה

מסעדות, חנויות: לחלקי הלופ, חמרי בנין .

ואחפנה

פרק ה' דרכים ונטיעות

1. מקומות הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בחשרים, בתנאי שאפשר לקבוע בהכניה מסורת או בהכניה פרצלציה לקולות גושפים לדרכים.

מקומות דרכים ורוחבן

2. אין להקים על כל קרקע שנועדה לדרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקה ותקונה.

העול סתת לפני הדרך

3. שום איש לא יחקין בתוך איזור דרך כל איזור, כבל, תעלה, מבלי לקבל על כך הסכמת המנהדש בכחב .

4. הסייחה או הפייטתה של הדרך הקימה לא תוגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לאדם אחר, כביבים, העלות, כבליים או מחקנים אחרים והועדה המקומית או האדם האחר יהיו רשאים להחזיק ולבצע אותם כחקנים, ולהכנס לשם כך לתחום הדרך, כאילו לא הוספה או נחפנה, ובתנאי שהועדה המקומית תכורה שמחקנים אינם משרעים לדרך.

תכניות בקשר להסייחתן והסימתן של דרכים

5. לא יושחתו ולא יכרתו עצים ללא היתר בכחב מאת הועדה המקומית, אולם הועדה המקומית רשאית לשרב לתת היתר אם לדעתה יש לעץ המבוקש לכרימה ערך מיוחד מבחינת גוץ, או טבהינה אחרת.

שכירת עצים

6. הועדה המקומית רשאית להמנות מוזן היתר בניה בעדור בינה .

בינון

פרק ו' - תכניות בנינים ומראיהם

1. לא תורשנה פורגות חיצוניות לביח אלא אם הוא מכיל דירה אחת בקומה שמעל לקומת הקרקע בתנאי שהמדרגות תהינה צמודות לבנין ולא תבלוטנה יותר מ-1 מטר .

מדרגות חיצוניות

2. (א) כל גב שסוה יהיה מוקף במעקה מכל צדדיו בגובה 90 סנטימטר לפחות.

גבות

(ב) בהלל שמתחת לגב שסוע, מותר להקים מיכלי מים בלבד.

3. הועדה המקומית רשאית להכין או לקבל מבעל גבש הכלול בתכניה, תכניה עיצוב ארכיטקטונית לכל בנין או קבוצה של בנינים הכלולים בתכניה; התכנית מעונה הסכמה הועדה המאוזיה. לא יינתן היתר בניה לכל בנין שהלת עליו תכניה עיצוב ארכיטקטוני אם תכניה הבנין אינה תואמת תכניה עיצוב ארכיטקטוני.

תכניה עיצוב ארכיטקטוני

<p>4. למרות כל הוראה הכלולה בחכמים, תהא לוועדה המקומית הממונה לקבוע תנאים מיוחדים לבני הבניה במגרשי פינוח לשמירת שדה-רציה כדרכים לכלי רכב.</p>	<p>שמירה על שדה רציה במגרש פינוח</p>
--	--

פרק ז' - כיוון נקוד אספקת מים

- | | |
|--|--|
| <p>1. הועדה המקומית רשאית ולפי דרישת רשות הבריאות תייבח
לאחר קבלת הסכמתם של הועדה המחוזית להודעה על שמירת קרקע
הדרושה למתקנים ו/או מעבר מי בשם או מי שופכין ואין להקים
על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה הוץ מעבודות לבצוע
נקוד וכיוב.</p> | <p>ניקוז</p> |
| <p>2. כל בעל מגרש מחויב לתת זכות מעבר לכל קו ניקוז וכיוב
מטבדשים גובלים ומטבדשים הנמצאים מעל המגרש המדובר.</p> | <p>זכות מעבר</p> |
| <p>3. לפני פתוח של קרקע בגדר החכמים הוצגה רשאית הועדה
המקומית לדרוש מבעליה וממבצע של חכמים כלשהיא למלא
עד להוצאת תעודת היחר לבניה אתר דרישות מיוחדות של רשות
הבריאות בדבר אמצעים סניטריים.</p> | <p>אמצעים
סניטריים</p> |
| <p>4. אספקת מים, שרברבות, כיוב ושילוק, נקודי גשמים
יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות למתקני הברואה הל"ח
חשי"ט - 1959 ולהנחת דעתה של רשות הבריאות.</p> | <p>אספקת מים
שרברבות
כיוב ושילוק
שפכים</p> |

