

4011750

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "שרונים"  
 הצורן 6, אוה"ת פולג טל. 8636000  
 13-04-2000  
 נתקבל  
 קבלת קהל-רחל חתימה  
 תאריך

22-05-2000

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תכנית שינוי מתאר הצ/4-199/1 קדימה.

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי

סעיף ג' סימן ז' לחוק.

אלפה אר. 556  
 2684005-8.s.n





הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "שרונים"  
 הצורן 6, אוה"ת פולג, טל. 8636000  
 08-01-2001  
 דואר נכנס - נתקבל  
 חתימה  
 נמסר ל תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 199/1-4/5  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 יו"ר הוועדה המקומית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 תכנית מפורטת / מתאר מס. 199/1-4/5  
 לפתן תוקף.  
 מנהל הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

תכנית שינוי מתאר : הצ/4-199/1 קדימה.

שינוי לתכנית מתאר מקומי הצ/4-15/1, ולמתאר הצ/130.

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף ג' סימן ז' \_\_\_\_\_

לחוק.

מחוז : ה מ ר כ ז .

נפה : ה ש ר ו ן .

מקום : ק ד י מ ה .

גושים וחלקות : גוש \_\_\_\_\_ חלקות

8036 חלק מחלקה 196 לשעבר,

מגרשים 2247\1, 2247.

שטח התכנית : 1,800 מר .

בעל הקרקע : אליעזר שפר . ת.ד. 67 קדימה

טל : 09-8990740

יוזם התכנית : אליעזר שפר .

המתכנן : סמדר הולנדר סוכן -אדריכלית . מ.ר. 34076

ת.ד. 245 קדימה . טל : 09-8991089

תאריך : 3\97 .

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס הצ/4-199/1  
שינוי למתאר הצ/130 ולתכנית מפורטת הצ/4-15/1.
2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בק.מ. 1:10000 1:1250 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד. התשריט כולל תכנית בינוי מחייבת.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות ולוח איזורים, טבלת שטחים, וגליון תשריט.
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
5. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית הצ\4-15\1 על תיקוניה.  
במידה שתתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.
6. מטרות התכנית:
  1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
  2. שינוי יעוד חלק מחלקה 196 מאיזור מגורים א' המיעד יח'ד אחת למגרש 2247, לאיזור מגורים א' מיוחד המיעד 2 יח'ד למגרש בבית דו משפחתי סה"כ 3 יח'ד כולל מגרש 2247/1 שעליו קימת 1 יח'ד.
  3. קביעת הנחיות ותנאים לבנית מבני המגורים.

7. שמוש בקרקע: לא ינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא

בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:

8. רשימת תכליות: 8.1. איזור מגורים א - ישמש לבנית מבנה מגורים חד משפחתי בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.

8.2. איזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבנית מבנה מגורים דו משפחתי בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.

9. תנאים לבנית מגורים:

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

9.1. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.

9.2. מס יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי על פי המצוין בסעיף 8 לעיל.

9.3. גבה מכסימלי של בנין: 2 קומות (קוטג) או

8.5 מ משיא גג רעפים ועד מפלס ממוצע של

קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.

9.4. תותר בנית מרתף על פי הוראות והגבלות

תכנית הצ\4-1\100, ובהתאם לסעיף 14.

9.5. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם

ללוח האזורים הנספח לתכנית.

9.6. מרווחי הבניה באיזור מגורים, על פי

המסומן בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא

בתחום מרווחי הבניה למעט מבני עזר על פי  
לוח האזורים והתשריט, וקירות ומעקות  
גנניים שגבהם עד 1.4 מ.

9.7. האיזור המוגדר בתשריט "מרחב תמרון לרכב"  
ישמש את 3 יח' המגורים הכלולות בתכנית.  
לא תותר הקמת גדר בתוך תחום זה. תותר  
בניה בגבולו הדר' מזרחי ובגבולו הצפון  
מערבי בלבד.

10. פיתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה  
שיוצאו על ידי הועדה המקומית.

10.1. גדרות בגבולות המגרשים- גבה של גדר  
בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ לצד  
השכן, ו1.2 מ בחזית המגרש, כולל קיר  
תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות  
תומכים בגבה שמעל 1.8 מ לשתי מדרגות או  
יותר.

10.2. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים  
בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה.  
מיקום המתקנים ותאורם יצוין בבקשות  
להיתרי בניה.

11. חניה: לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)  
התשמג - 1983. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום  
לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל  
יחידת דיור במסגרת ההיתר. סה'כ 2 מקומות חניה  
לכל יח'ד בתוך גבולות המגרש.

12. היטל השבחה: הועדה תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

13. תקופת הביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

14. הוראות והגבלות בניה למרתפים.

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת כניסה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם ע"פ 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'. באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גבה הבנין (קוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.
- 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. ככול שתכלל דלת כניסה מהחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות אורזור וניקוז מתאימים.
- י. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

15. הריסת מבנים:

- לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.

16. ניקוז ותיעול: בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, ובאישור רשות

הניקוז שרון ובאישור הועדה המקומית.

17. ביוב: כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב

מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא ינתנו היתרי בניה

ללא תכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב. לא ינתנו

טופסי 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מרכזי והתחברות

אליו. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה. לא ינתנו

היתרי בניה ללא פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.

18. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים

מבחינה כימית ובקטרילוגית. לא יוצא היתר בניה,

פעילות ושימוש - בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות

להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

19. תברואה: אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות

ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. מתקני אצירת אשפה

ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה המקומית

ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י הועדה

המקומית.

20. חשמל: לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים

(מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת קרקעית.

זכויות בנייה			שטח קומת גבה בנן		שטח קומת מרתף		זכויות בנייה		שטח שטח ברוטו		רחב מגרש מנימאלי		שטח מגרש מנימאלי		סמן בהשרט		עוד התיור		
מסלול		מסלול		מסלול		מסלול		מסלול		מסלול		מסלול		מסלול		מסלול		מסלול	
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול

• קו בנן 3 מ' למעט קו בנן 0 באזור מרפסת קומת.

הועדה המחוקקת לתכנון ובנייה  
 מנהל תכנון  
 רח' הצורן 6, ארזות פלג  
 ת.ד. 8190 טל. 09-8660000