

עזריק עזריק

4670064

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: הצ/4-1/105 ה' - קדימה

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 11-07-2000
 נתקבל
 תיק מס'

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. נ/105/ה
 התכנית מאושרת מבח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 חותמת ואישורים:
 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך: ספטמבר 1998

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / מתאר מסי
 קשתן עוקף.
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

Handwritten signatures and a circular official stamp of the Regional Council of Sharon.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 הצרון 6, אוה"ת פולג, טל. 8636000
 17-01-2001
 דואר נבנס - נתקבל
 חתימה
 נמסר ל..... תאריך.....

Handwritten notes: ע"מ, אב"כ, והוצ'ה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

=====

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/4-105/1ה' שינוי לתכנית הצ/4-105/1 ולתכנית: הצ/130 - מתאר מקומי
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 250:1+5000:1 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 1199 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 8040 חלקה : 37
7. המקום: מ"מ קדימה
8. היוזם: מ"מ קדימה
9. בעלי הקרקע: פרטיים -
מימון רחל ת.ז. 4288765
מימון טלי ת.ז. 2482139
מימון אייל ת.ז. 2519719
מימון יהושע (עמי) ת.ז. 5388503
מימון ארז ת.ז. 2399551
מימון גלית ת.ז. 2851180
מימון אבנר ת.ז. 052352945
מימון יהודה ת.ז. 4228135
10. מהבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמאלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרת התכנית:
1. שינוי יעוד מגרש מס' 3 ממגורים א' למגרש מגורים א' מיוחד.
2. לאפשר הקמת 2 יח"ד בבית דו-משפחתי על מגרש מס' 3 ששטחו 720 מ"ר.
3. קביעת שטח למגרש מגורים א', להקמת יח"ד אחת, 460 מ"ר.
4. הוראות והגבלות בניה.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 + הצ/4-105/1 על תיקוניה במידה ולא שוננו בתכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
רח' הצורן 6, אוה"ת פולג
ת.ד. 8490 טל. 09-8536000

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. הריסת מבנים:

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

תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
20. דרך משולבת:

דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה
מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב.
לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח
לדרך על ידי הועדה המקומית.
21. הוראות בניה:

21.1 שמוש בקרקע:
לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם
לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן:
21.2 רשימת תכליות:
(א) איזור מגורים א' ואיזור מגורים א' מיוחד ישמש לבנית
מבני מגורים חד משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע.

- (ב) סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.
- (ג) 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.
- (ד) שטח לבנייני צבור - ישמש לבניית מבני צבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

21.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט. תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתכנית, לא תהיה שינוי לתכנית.
- (ב) מס' יחידות דיור - בית חד או 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'.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 רח' הצורן 6, אוה"ת פולג
 ת.ד. 8490 טל. 09-8636000

21.4 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.

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 טלויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרבזית 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 הצית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.

(ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית. כחלק מהבניין העיקרי.

21.5 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 וכז

21.6. לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פתוח לכל המתחם. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, מפלסי הכניסה לבנינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, 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.

21.7 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:1.2 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

22. 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 ליה"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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
רח' הצורן 6, אזה"ת פולג
ת.ד. 8490 טל. 09-8636000

- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (רצפה עד תקרה).
ה. 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 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, במידה ולא בונים קומת מרתף).

מבנה מקורה לחניה פרטית: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין
בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי: 12-15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטור
בית המגורים).

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

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.
מירב הנגר העילי ישאר בתחום האזור להגברת חלחול
למי התהום.

יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים
הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח
תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות
הניקוז - השרון.

חברה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
רח' הצורן 6, אזה"ת פולג
ת.ד. 8490 טל. 09-8636000

(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:

התודה המקומית לתכנון ובניה
 "שפיר" ^ל
 רח' הצורן 6, אגודת פולג
 ת.ד. 8490 טל. 09-8636000

לוח זמנים והוראות בניה לתכנית מספר ת/4-105/1 יסוד : עדימה

הערות	קווי בניין						מספר יחידת-למגורים	גובה בנין-מספר קומות	גובה בנין-מספר קומות	מרחק מרחק קומת	סה"כ זכויות		זכויות בניה		תכנית ברוטו כולל שטחי סוהו, בנין	רוחב המגרש (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	סמל בתקנות	יעוד האזור
	למבנה עיקרי		למבנה שני		עיקרי סוהו	עיקרי סוהו					על קרקעי	עיקרי סוהו	על קרקעי						
	צד אחורי	צד חזן	צד אחורי	צד חזן															
<p>גובה בנין נדרש: גובה נדרש לכל סיבוב שהוא בחזית יחידה עד 1.20 מ' ובמגרש בינתי עד 0.60 מ' בצדו המגרש ומאחור עד 1.80 מ', לפעלה מזה - בהתאמת השכנים הגובלים בלבד.</p>	6.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	6.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	2	8.5 מ'	עד 100 מ"ר	200 מ"ר עמ"י תכנית תל"ד-4/100	200 מ"ר עמ"י תכנית תל"ד-4/100	200 מ"ר עמ"י תכנית תל"ד-4/100	200 מ"ר עמ"י תכנית תל"ד-4/100	160 מ"ר לית"ד אחת	19 מטר	460	כגוף	מגורים א'	
								2	של המדרכה בחזית הבנין.	200 מ"ר ב"ר 2-2 יח"ד	400 מ"ר ב"ר 2-2 יח"ד	400 מ"ר ב"ר 2-2 יח"ד	400 מ"ר ב"ר 2-2 יח"ד	300 מ"ר ב"ר 2-2 יח"ד	19 מטר	720	כגוף מותם ב2 אדום	מגורים א'	

הערה המקומית לתכנון ובניה
 "עדימה"
 רח' הצורן 6, אורחית פרל
 ת.ד. 8490 טל. 866000-09