

משרד הפנים
 מנהל מחוז מרכז-המזרח
 תל אביב-יפו
 656000
 14-01-1977
 דואר נפגש - מוסקל
 תאריך: 14-01-1977

משרד הפנים
 מנהל מחוז מרכז-המזרח
 14-01-1977
 תאריך: 14-01-1977

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

40011774

שם התכנית: הצ/4-155/1 - קדימה - שינוי לתכנית הצ/130

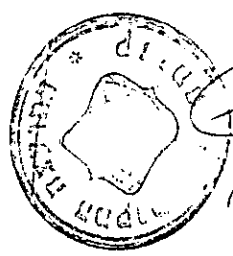
ולתכנית הצ/4-1/61

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. (מ/ו/155)
 התעדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.2.00 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: ינואר 1997

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

23-02-2000



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / מתאר מס. 155/1-4
 למתן תוקף.
אדריכל דואק
 מהנדס הועדה
 יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

=====

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/4-155/1 שינוי לתכנית הצ/4-61/1 ולתכנית הצ/130 ותכנית לאיחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוף בקנ"מ 1:500 + 1:5000 1:10.000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית לתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 12,879 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 7815 חלקות: 131 - 136, 138, 139, ח"ח 348
7. המקום: המועצה המקומית קדימה
8. היוזם: המועצה המקומית קדימה
9. בעלי הקרקע: מדינת ישראל (ע"י נמ"י) וחוכרים
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרת התכנית:
 1. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
 2. ביטול תוואי דרך, ושנוי ייעוד משביל לדרך ולדרך משולבת עם רחבת סיבוב.
 3. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד.
 4. חלוקה למגרשי מגורים א' מיוחד לבנית בתים דו-משפחתיים סה"כ 30 יח"ד (6 יח"ד קיימות).
 5. הוראות והגבלות בניה.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 + הצ/4-61/1 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 הרצות 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:

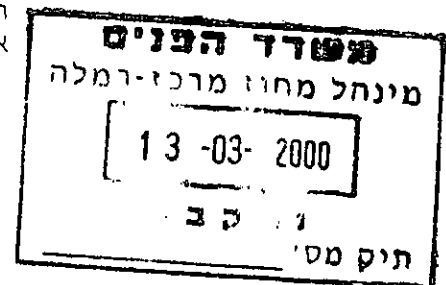
תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
20. דרך משולבת:

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' ומגורים א' מיוחד ישמש לבנית מבני
מגורים חד משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי 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.
- 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.

4/...

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



- (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 ילהלן).
(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.
בשטח הבניה לא יכללו פרגולות בהן אחוז הכיסוי מתחת 20%, ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד אחת.
(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'.

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 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.

5/...

(ט) חניה - מיקום געי צוב הסלכות 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 וכד'.

21.6. לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פתוח לכל המתחם. בתכנית יצויינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עליות, 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 בבקשה. להיתרי בליה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת

22. שטחי שירות וקומות מרתף: -----

מרתפים: היתרי בליה 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, ולא יותר מ-100 מ' 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 8.5 מ' מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.

ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 80 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.

ט. ככל שתכלול דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.

י. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.
יא. 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 בפרימטר
בית המגורים). -----

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליח"ד אחת.

(הנ"ל במידה ולא מבוקשת קומת מרתף)

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 הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותזבטח 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 ותזבטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - נחל פולג.

(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.

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית ת/צ/1-4/155 בישוב: קדימה

גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		בניה		תכנית ברונט כולל שטחי שרות	רוחב מגרש (מ') מני (מ')	שטח מגרש מנימלי (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
		שרות	עיקרי	תת קרקעי	עיקרי					
2 (בקוט)	100 מ"ר עפ"י ת/צ/1-4/100	115 מ"ר לית"ד אחת ובכפוף לתכנית 100/1-4/צא	40%	30%	0.0	30 מ"ר כולל מבנה מקורה לתח"ד לית"ד אחת	18 מ"ר וכמסומן בתשריט	500 מ"ר	כתום	מגורים א' מוגרס א' מיוחד
	עד 100 מ"ר לית"ד אחת ולפי ת/צ/1-4/100			60%	30%					

מ"ר
תיק

ה ע ר ר ת

	קווי בנין				מספר יחיד למגורש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות
	למבנה שדות		למבנה עיקרי				
	אחורי	צד	אחורי	צד			
<p>1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', ובמגרש פנימי עד 0.60 מ', בצדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ', למעלה מזה - בהסכמת השכנים הגובלים בלבד.</p>	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'	1	8.5 מ'	2 (בקוטר)
					2	מקסימום משיא בג משופע ועד מפלס ממוצע של חדר או המדרכה בחזית המגרש.	

הועדה המקומית לתכנון וניהול
 "שטרונים"
 רח' הצורך 6, אזה"ת פולג
 טל' 09-8636000

משרד הפנים
 זל מחוז מרכז-רימלה
06-08-2000
 נתקבל
 טס'