

4-10315

5

מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד התכנון
מינהל מחוז מרכז ומזרח
6-11-2001
נתקבל
תיק מס' 1

תוכנית שינוי מתאר -

הצ/מק/4-1-240

שינוי לתכנית מתאר הצ/4-1-99

ולתכנית - הצ/130

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים"
הצורן 6, אזה"ת פולג טל. 8636000
24-09-2001
נתקבל
קבלת קהל-קמילה חתימה
נמסר ל..... תאריך.....

קדימה

ועדה מקומית "שרונים"
אישור תכנית מס' 2401-4-130
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8101 ביום 24/8/01
קדימה

גאודע-ניהול ומדע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

תאריך: מרץ 2001
(אוקטובר 2000)

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-4 / 240, שינוי לתוכנית הצ/4 - 1 / 99 ולתכנית מתאר הצ/130. בסמכות ועדה מקומית.
2. מסמכי התכנית:
 - א. תקנון 9 דפי הוראות התובנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:2500 ותרשים התמצאות כללית בקני"מ 1:10000 (להלן התשריט).
 - ג. נספח בינוי מנחה.

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 0.844 ד'.
4. תחולת התכנית: תכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התכנית.
5. גושים וחלקות: גוש : 7815, ח. חלקה : 400, מגרש : 2574.
6. המקום: המועצה המקומית קדימה.
7. בעלי הקרקע: - מינהל מקרקעי ישראל, דרך פי"ת 88 ת"א.
החוכרים: - ביציאציי נאווה, ת.ז. - 5870569.
 - ביציאציי דויד, ת.ז. - 1241414.
 כתובת - צור משה ת.ד. - 140, מיקוד : 4218, טל' - 09/5870569, 09/9630511.
8. היחום ומגיש התכנית: - ביציאציי נאווה, ת.ז. - 5870569.
 - ביציאציי דויד, ת.ז. - 1241414.
 כתובת - צור משה ת.ד. - 140, מיקוד : 4218, טל' - 09/5870569, 09/9630511.
9. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון.
 ת.ז. 5197788 מ.ר. 4712, 86889.
 רח' הדקל 52 א', תל-מונד, מיקוד : 40600, טל' - 09/7967258, 09/7962058.

10. מטרת התכנית:

- א. הגדלת מס' יחיד בח"ח 400 מגרש 2574, במבנה זו - משפחתי, סה"כ מ - 1 יחיד ל- 2 יחיד בשטח התכנית ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 (א) (8) לחוק.
- ב. שינוי קו בנין צפוני מ- 3 ל- 5 מ', כמסומן בתשריט, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 (א) (4) לחוק.
- ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים לפי סעיף 62 (א) (5) לחוק.

11. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות

בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/4 - 1 / 99 ו- הצ/130 במידה ולא שונו בתכנית זו, והוראות תוכנית הצ/4-1 / 100 א'.

12. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר

קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות תכנית זו.

13. חניית מכוניות: מקומות חנייה לכל מגרש - מס' מקומות החנייה יחושב עפ"י

התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, עפ"י השימושים המבוקשים, בתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחנייה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת היתר ולפחות שני מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש, במסגרת זכויות הבניה.

14. היטל השבחה: יוטל וייגבה על - ידי הועדה המקומית.**15. שלבי ביצוע:** זמן ביצוע 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.**16. הוראות בניה :****16.1. שימוש בקרקע:** לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם

לתכליות המפורטות בסעיף 16.2 להלן:

16.2. תנאים לבניית מגורים: על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי

הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן :

- א) שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בתשריט התוכנית.
- ב) מסי יח' דיור- 2 במבנה דו משפחתי, בהתאם לטבלת האזורים ולתוכנית.
- ג) מסי קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות לגג להלן), (במבנה הקוטג').
- ד) גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס הכניסה לבניין (+/-0.00) ייקבע בהתאם לתוכנית הבינוי הרצ"ב שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה) בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף ד' לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על - ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מעל גבולותיה בפועל.
- ו) שטח הבניה המותר באזור המגורים - בהתאם לטבלת השטחים אשר בתוכנית.
- ז) מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למסומן בתשריט ועל - פי נספח הבינוי. (שינוי בקו בנין צפוני ליח"ד הצפונית מ- 3 מ' ל- 5 מ')

17. עיצוב ארכיטקטוני למגורים:

- א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- ב. חומר קירות חוץ - חומרי הבניין 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 למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית.
- ח. מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט. חנייה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה.

18. תנאים להגשת בקשה להיתר :

- א) התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.
- ב) תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה, לרכב, להולכי רגל, מקום חנייה וכן קווי בנייה ונקודות התחברות מערכת התשתית העירונית ופתרון ניקוז.
- ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פניי הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תוכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי - אשפה, שערי - כניסה וכד'.
- ו) מתן היתר בניה יותנה ברישום זכות מעבר / זיקת הנאה החדדית לשימוש מעבר לכלי רכב פרטיים בפנקס המקרקעין.

19. פתוח השטח:

- א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר בחזית לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.60 מ' מהמדרכה.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תוכנית פיתוח כוללת למתחם.
- ב) לכל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- ג) מתקני האשפה יהיו ע"פ פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.
- ד) דרך גישה ליח"ד המגורים הפנימית ברוחב של 4 מ' תרוצף ע"י היזום.

20. שטחי שרות ומרתפים :

1. היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית : הצ / 1-4 / 100 א'.
2. א. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.
ב. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.
ג. קווי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:

 - קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
 - תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו חריגה מקו הבניין, ובלבד שההבלטה נועדה לאורור המרתף והיא אינה חורגת מקו הבניין ביותר מ- 1 (אחד) מטר.
 - הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.

3. על אף האמור בסעיף 2. לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין 0 בתנאים המצטברים הבאים:
 - קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
 - חלקי המרתף החורגים מקונטור ק.ק. שמעליו לא יבלטו מפני קרקע סופית.
 - יינתן פתרון לניקוז המגרש.
4. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף על מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד.
5. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
6. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים. באם הגובה עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
7. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
8. שטח המרתף הנ"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל.

21. מערכות תשתית :

- (א) **ניקוז ותיעול** - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון.
- (ב) **ביוב** - כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת על

פי חוק הביוב. לא יינתנו טופסי 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מרכזי והתחברות אליו. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה. לא יינתנו היתרי בניה ללא פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.

- (ג) **תברואה** - אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. מתקני אצירת אשפה ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה האזורית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- (ד) **חשמל** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

22. כללי: כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף -
 (12)69 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

מינהל מקרקעי ישראל:

היוזם ומגיש התכנית:

Handwritten signature

מועצה מקומית קדימה:



Handwritten signature

המתכנן - אדרי' אסבן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים:

Handwritten signature
מ.ר. 88.97
12/19