

4-10336

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

9

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "שרונים"
 הזרן 6, אוהית פולג טל 8636000
 03-07-2001
 דואר נבנע - נתקבל
 חתימה _____
 מס'ל _____ תאריך _____

משרד הפנים
 מינהלסחוז מרכז-רמלה
 23-07-2001
 נתקבל
 תיק מס' 179/1-4/179

שם-התכנית:

ק-ד-ג-מ-ה

משרד הפנים מחוז המרכז
 תוק התכנון והבניה מס' 179/1-4/179
 אישור תכנון מס' 179/1-4/179
 הרשות הארצית שבה
 סעיף 108-ג) לחוק
 (שם חתום)

מסמך באישור

הצ-179

תאריך: 26/12/1999

01. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית מתאר מס. הצ/4-179/א'
02. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק.מ. 1:1000 ותשריטי הסביבה בק.מ. 1:5,000 ו-1:10,000, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
03. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות, כולל ליח איזורים, ו-1 גליון תשריט.
04. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
05. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית הצ/130 על תיקוניה במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות הפלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
06. מטרות התכנית: 1. שינוי חלק מחלקה 9 בגוש 8035 מאזור חקלאי למגורים א' ולשטח פרטי פתוח.
2. קביעת בינוי מנחה בתחום האזור למגורים א'.
3. קביעת הוראות, תנאי בניה וקווי בנין בתחום התכנית.
07. שמוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
08. רשימת תכליות: 8.1 אזור למגורים א' - ישמש לבניית מבנה מגורים דו-משפחתי.
8.2 שטח פרטי פתוח - ישמש למעבר ולכניסה לאזור המגורים, לכסיעות ולגינות (על השבון בעלי אזור המגורים), תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מחקני אשפה וכד'. השטח הפרטי הפתוח ישאר מהוץ לגבולות המקיפים את אזור המגורים.
09. תנאים לבניית מגורים: על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
9.1 שטח המקרש - יהיה כמסומן בתשריט.
9.2 מספר יחידות דיור - ביה דו-משפחתי על פי המצוין בסעיף 8 לעיל.
9.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרחפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
9.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה +0.0 של הבית.
+0.0 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
במידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך.
הגובה המתוכננת, וברעדה - לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.

א. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמצא באותו מפלס או נמוך יותר (עד 0.8 מ') ממפלס המזרחה של הדרך הגובלת - יהיה גובה +0.0 של הבניין עד 0.2 מ' מעל אבן השפה בפניה הגבוהה של חזית המגרש.

ב. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש גבוה מהמצוין בסעיף א. יהיה גובה +0.0 עד 0.2 מ' מעל ממוצע מפלסי פינות המגרש. ובהעדר תוכנית פיתוח, עד 1.0 מ' מעל מפלס המזרחה הגבוה ביותר של הדרכים הגובלות.

ג. במגרשים בהם ממוצע מפלסי פינות המגרש נמוך מהמצוין לעיל, יהיה גובה +0.0 עד 1.0 מ' מעליו, בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה.

ד. תותר סטייה בגובה של עד 1.2 מ' נוספים לית"ד אחורית במגרש או לית"ד במגרש שהגישה אליו זרן מעבר פרטי במגרש אחר, בהתאם לכיוון שיפוע פני הקרקע.

ה. הפרש מפלסי +0.0 בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.2 מ'.

9.5 בניין עם מרתף - בבניין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף 8.4 לעיל. שטח המרתף לא יעלה על 100 מ"ר ולא יחרוג מהגבולות בפועל של הקומה שמעליו.

9.6 שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית.

בשטח הבניה לא ייכללו פרגולות מחומר קל בהן אחוז הכיסוי מתחת ל-20%, ובשטח עד 20 מ"ר לית"ד.

9.7 מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית.

לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'.

10. עיצוב אדריכלי:

10.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.1 מ' מפני ריצוף הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר.

בגג משופע - רעפים בשיפוע מירבי של 50% בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.

10.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בנקשה להיתר.

10.3 זיוד"שמש - בגג משופע ישולבו קולטים בשיפוע הגג והזוד יוסתר בחהל הגג.

בגג שטוח ישולבו קולטים והזוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.

10.4 אנטנות סלולריות - בסמכות הועדה לזיווש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

10.5 חיבורי מערכת העיתות - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מהח צמוד), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

10.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.

הגדרות יבנו בגבול אזור המגורים.

10.7 תליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש.

10.8 מיכלי גז ודלק - יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.

10.9 סככות הניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

11. חנאים להגשת בקשה להיתר:

- 11.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בניין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- 11.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- 11.3 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 11.4 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מהוצה לו, כולל סימון קירות הומכים וגדרות צידן גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 11.5 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- 11.6 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים והחזרת מצב הפיתוח החיצוני שנפגע בעת הבניה לקדמותו מרם התחלת הבניה.

12. פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

- 12.1 גדרות בגבולות המגרש - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כוללקיר 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 שסה נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללה למתחם.
- 12.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- 12.3 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אהידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה, מיגום מתקנים ותאורם יצויין בבקשתלהיתר בניה.

13. מערכות תשתית:

- 13.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 13.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתיד).
- באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן היתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית, יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים והובטח החזקתם.
- 13.3 ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה, יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
- 13.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל, הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים.

14. חניה:

לפי חקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה, בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל ה"ו במסגרת היתר.

15. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

16. רישום שטחים ציבוריים : כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו ע"ש הרשות המקומית בדרך אחרת.

17. חקופת ביצוע : החוכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

תאריך: 26/12/1999

חתימת המתכנן:

חתימת הרוזם :

ירי גולדנברג אדריכל
תחרושת 7 רמת השרון
47279 - טל. 5496301

