

4-12457

3

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 22-10-2001  
**נתקבל**  
 תיק מס:

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תכנית שינוי מתאר הצ/4-191/1 קדימה.

חתימת היסם ובעל הקרקע:

אישור תכנית / אישור / 05169579

סמדר הולנדר-סוכן

אדריכלית סוכן

מ.ה. 34076

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס**  
 התכנית מאושרת מבח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 הועדה המחוזית

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 תכנית מפורטת / מתאר מס  
 למתן תוקף.  
 יושב ראש הועדה  
 מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

תכנית מתאר מס : הצ/4-1/191.

שינוי לתכנית מפורטת מס : הצ/4-1/14, ולמתאר מס : הצ/130.

מחוז : ה מ ר כ ז .

נפה : ה ש ר ו נ .

מקום : ק ד י מ ה .

גושים וחלקות : גוש חלק מחלקה מגרש

8037 96 2293

שטח התכנית : 0.868 דונם.

בעל הקרקע : מרים וישניפולסקי ת.ז. 051695179

רחוב לוחמי הגטו 27, פתח תקוה.

מיקוד 49651, טל : 03-9248845.

יוזם התכנית : מרים וישניפולסקי

המתכנן : סמדר הולנדר סוכן -אדריכלית.

ת.ד 245 קדימה, מיקוד 60920.

טל : 09-8991089 .מ.ר. 34076.

תאריך : 5/99

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מס הצ/4-1/191. שינוי לתכנית מפורטת מס הצ/4-1/14, ולמתאר הצ/130.
2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בק.מ. 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות, כולל לוח זכויות והוראות בניה, 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 תכניות שמספריהן הצ/130, הצ/4-1/14 על תיקוניהן. במידה שתתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.
6. מטרות התכנית:
  1. שינוי יעוד מאזור מגורים א לאזור מגורים א מיוחד, המיועד ל-2 יח'ד.
  2. קביעת הנחיות ותנאים לבנית מבנה 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 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 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/4-100/1. ראה סעיף 14 בתקנון.

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 ית' המגורים הכלולות בתכנית.  
לא תותר הקמת גדר בתוך תחום זה. תותר  
בניתה 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, ו 1.2 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 הכניסה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף הנ"ל או בליטות כלשהן.
- ג. במרתף ירוכזו כל שטחי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שיבנו עפ"י תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י 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, יוכלל השטח במניין אחוזי הבניה.
- ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (קוטג') לא יעלה על 8.50 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס הממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.
- ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).
- ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוף המרתף.
- ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלל דלת כניסה מהחוץ, יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות אוורור וניקוז מתאימים.
- י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

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

הניקוז שרון ובאישור הועדה המקומית.

16. 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.

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

מבחינה כימית ובקטריוולוגית. לא יוצא היתר בניה,

פעילות ושימוש - בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות

להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

18. תברואה: אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות

ובתנאי שלא יהו מטוּרד לסביבה. מתקני אצירת אשפה

ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה המקומית

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

המקומית.

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

(מהרשת אל מבני המגורים) תהייה תת קרקעית.

20. הוצאות: 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 השונות וכו'.

21. רישום חלוקה: לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה,

אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע

החלוקה).

לוח איזורים עכ"י חכניח הצ/4-191/1.

ט"ו בנין						רוח	שטח מגרש	סימן בחש"ט	יעוד האיזור
למבנה שרוח			למבנה עיטרי						
אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי				
0 או 2 מ'	0 או 2 מ'	0 מ'	6 מ'	3 מ'	5 מ'	1.80 עכ"ז	868 מר	כחוס מוחתם אדום	מגורים א' סיוחד