

מרתב תכנון מקומי "שרונים".

תכנית שינוי מתאר מס : הצ/4-1-202 .
שינוי לתכנית מתאר מקומי הצ/4-1-14, ולמתאר הצ\130.

מחוז : ה מ ר כ ז .

נפה : ה ש ר ו נ .

מקום : ק ד י מ ה .

גושים וחלקות : גוש חלקות

8037 חלק מחלקה 147 לשעבר,
מגרש 2237 .

שטח התכנית : 697 מר .

בעל הקרקע : יעקב ושושנה אנדולט
רחוב ויצמן, קדימה. טל: 09-8990826

יוזם התכנית : יעקב ושושנה אנדולט .

המתכנן : סמדר הולנדר סוכן - אדריכלית.
ת.ד. 245, קדימה. טל: 09-8991089

תאריך : 9\98 .

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

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא-תכנית שינוי למתאר מס הצ/4-1-202. שינוי לתכנית מתאר מקומי הצ/4-1-14.
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 7 דפי הוראות, כולל לוח זכויות והוראות בניה, טבלת שטחים, וגליון תשריט בקנ"מ 1:50.
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 - להקמת בית דו משפחתי.
 2. קביעת הנחיות ותנאים לבנית מבני 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\1-4\100, ועד 100 מ'ר ליח'ד.

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. שטחי עזר- בהתאם ללוח האיזורים הנספח
לתכנית.

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, ו1.2 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. 2 מקומות חניה ליח'ד
בתחום 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 כניסה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו, ולא יותר מ-100 מ'ר ליחיד אחת.
- ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף הנ"ל או בליטות כלשהן.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שייבנו על פי 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 מרתף לא יעלה על 2.20 מ'. 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 (קוטג') לא יעלה על 8.50 מ' משיא גג משופע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.
- 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. ככול 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. הריסת מבנים:

- א. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.

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

הניקוז שרון ובאישור הועדה המקומית.

17. 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.

18. 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.

19. תברואה: אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות

ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. מתקני אצירת אשפה

ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה המקומית

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

המקומית.

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

(מהרשת אל מבני המגורים) תהייה תת קרקעית.

