

5

שרונים -
מוזלוקת תכנון
02-02-2003
ניתקבל

4-13197

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: הצ/4-1-208 - קדימה

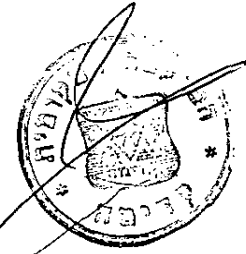
משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 208/א/א
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 01.10.03
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
19-07-2003
נתקבל
תיק מס':

תאריך: 11/98
06/00

חותמת ואישורים:

אין לנו התנגדות עקרונית להוכיחה, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון רלוונטיות.
הרישומים הוגו לפרטי תכנון מס' 208/א/א אינם כשירים הסכמה
למימוש התכנית על-פי הרישומים או על-פי תוכנית אחרת, אין בה
כדו להקדים בה הרישומים או תוכנית אחרת, אלא על-פי
אחד משני הרישומים הנ"ל. התוכנית תישאר בתוקף עד
שכס יחסיב געו. איננו יודעים ו/או נאמר במסגרת הסכמות
בנוגע לרישומים או תוכנית אחרת, אלא על-פי הרישומים הנ"ל.
דוד אמוגדי
אדריכל הבחון
15-01-2003
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 208/א/א
למתן תוקף.
יו"ר הועדה
מנהל הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/4-1/ 208 שינוי לתכנית הצ/130 ולתכנית הצ/4-1/ 61 תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
2. מסמכי התכנית: א) תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב) התשריט המצורף לתכ"ז זו הערוך בקני"מ 1 : 250, 1 : 5000, 1 : 10.000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריטתה גם יחד.
ג) נספח תנועה ופתוח.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 8909 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 7815 חלקה: 323 ח"ח 347
7. המקום: קדימה
8. היוזם: מ.מ. קדימה
9. בעלי הקרקע: מ.מ.י.
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדרי' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרת התכנית:
 - א. איחוד וחלוקה של ח"ח 323 בהסכמת הבעלים.
 - ב. שינוי ייעוד ממגורים א' משב"צ ומשצ"פ, למגורים א' מיוחד, לדרך ולהרחבת דרך.
 - ג. לאפשר הקמת 2 יח"ד למגרש בבית דו-משפחתי, סה"כ 12 יח"ד.
 - ד. הוראות והגבלות בניה.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/150 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפו, 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 הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
15. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האיזורים 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. שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
19. הוראות בניה: 19.1 שימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 19.2 להלן:
- 19.2 רשימת תכליות:
- (א) איזור מגורים אי מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים דו-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, והכל על פי נספח התנועה והפתוח.

19.3 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.
- (ב) מס' יחידות דיור - בית דו משפחתי.
- (ג) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן). (במבנה קוטגי)
- (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.
- (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'.

19.4 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 ויצויינו 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 וכ"י יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- (ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור 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 ויוסותרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

19.5 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 בקני"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'.

19.6 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית.

בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עליות, מפלסי הכניסה לבניינים, 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.

19.7 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. בשטח הציבורי הפתוח - תותר חניה מגוננת ומשולבת בנטיעות.

- (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 ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
- (ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- (ג) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

20. שטחי שרות מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו וקומות מרתף: עפ"י תכנית הצ/4-1/100 א'.

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו, אך לא יותר מ- 100 מ"ר ליחיד אחת.
- ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר כולל הממ"ד, 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 להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי.
- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 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' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
- 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.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
- י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

שטחי שירות: (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף).
סככה מקורה לחניה פרטית: 15 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי 15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים).

וסה"כ שטחי שרות: 30 מ"ר ליחיד אחת.

21. מערכות תשתית: (א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

(ב) ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קנים או בעתיד)

באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים, לאחר 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. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי התהום.

יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.

(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. (ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

22. הריסת מבנים: במגרשים עליהם מסומנים מבנים להריסה, יינתנו היתרי בניה רק לאחר הריסת ופינוי המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט.

23. כללי: 23.1 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 למיניהם וכד'.
23.2 לאחר אישור התכנית יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום, תוך 12 חודשים מיום האישור. לא יוצאו היתרי בניה ללא אישור תשריט החלוקה.

23833-208/1/4/30
 5

לוח זמירות והוראות בגין לתבנית תא/4-208/1 בישוב קדימת

גובה בגין מספר קומות	שטח קומת מרזף	סה"כ זמירות		בנייה		תכנית בדיקת מכלל שטחי שדות ב-96 או במי"ר	רוחב מדרג (מ') במי"ר	שטח מדרג ממוצע (מי"ר)	סימון בתורים	האזרון	
		שדות	עיקרי	תת קרקעי	עיקרי						שדות
2	200 מי"ר ל-2 יחידים הממוינים	115 מי"ר ליחיד אחד, 100 מי"ר בקומת המרזף ועוד 15 מי"ר למבנה לחניה, על קרקעי.	400 מי"ר	200 מי"ר ל-2 יחידים	---	15 מי"ר למבנה לחניה פרטיית ועוד 15 מי"ר למחסן בתי לכל יחיד כפוף לשעף במס' 20 בתוכנית חתוכית	220 מי"ר לבית דו-משפחתי	18 מטר ובמסומן בתורים	600 מי"ר או כמצויין בתש"ר חתוכית	כותרות מותם בקו אדום	מגורים א' מיוחד

לא תותרו כל בנייה: קוטר מעבר מערכות נשורת ותת-קרקעי בלבד.

מישרי הפנים
 מנהל מחוז מרכז-רמלה
 19-07-2003
 נת קבל
 תיק מס' ...

אין להשתמש בתבנית זו לשינוי תוכן או להוסיף עליה כל פרטים. תוכנית זו היא תבנית כללית ויש להתייעץ עם משרד הפנים לפני כל שינוי. תאריך: 15-07-2003.

ה ע ר ר ת

		קווי גנין				מספר יחיד למגורש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומות מרזף	סרי"כ זכויות	
		למבנה שירות		למבנה עיקרי						שירות	עיקרי
אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית						
6.0 מ' לפחות או 0.0 מ' בהשכמות תובלים הנובלים	3.0 מ'	6.0 מ'	6.0 מ' לפחות	3.0 מ'	5.0 מ'	2 בביט דד- משפחתי	8.5 מ' משילא נג משופט ועד המפעל הממוצע של המדרבה בחזית המגורש. בגב שטוח 7.5 מ'.	2	200 מ"ר ל- 2 יחידים הממוינים	115 מ"ר ליחיד אחת; 100 מ"ר בקומות המרזף ועד 15 מ"ר למבנה לחניה, על קרקע.	400 מ"ר
<p>הדרות, גובה הדרות מכל סוג שהוא בחזית קרקע עד 1.20 מ', ובמגרש פנימי עד 0.60 מ', בצדדי המגרש ומאחור</p> <p>עד 1.80 מ' למעלה מזה - בהשכמות השכמים הנובלים בלבד.</p>											