

4-13325

5

מחוז המרכז נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

מחלקת תכנון
2003-11-11
ניתקבל

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז
10-06-2003
נתקבל
תיק מס':

תוכנית שינוי מתאר
הצ/4-1 / 139בי

שינוי לתכנית הצ/4-1 / 139.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. (הצ/4-1/139)
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 27.11.02
י"ר הועדה המחוזית

קדימה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' (הצ/4-1/139)
צמתן תוקף.
י"ר הועדה
מהנדס הועדה



מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז - נפת השרון.

1. שם התכנית:

תוכנית שינוי מתאר הצ/ 1-4 / 139 / 1.
 שינוי לתוכנית הצ/ 1-4 / 139.

2. מסמכי התוכנית: א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות.

ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1 : 500 ,
 1 : 1250 , 1 : 10000 והינו על רקע מפה מצבית מעודכנת.
 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים
 לתקנון ולתשריט גם יחד .

ג. נספח בינוי מנחה (כלול בתשריט התכנית וכפוף לאישור
 תוכנית פיתוח לכל המיתחם).

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה .

4. שטח התכנית : 3.999 ד' .

5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
 המצורף לתכנית .

6. גושים וחלקות : גוש - 8037 , חלקה - 35 .

7. המקום : המועצה המקומית קדימה .

8. בעל הקרקע : - וייסמן רמי, ת.ז. - 55359137 .

כתובת : רח' החשמונאים 21, נתניה.
 טלפון : 054-357826 .

-וייסמן דן, ת.ז. - 52187747 .

כתובת : רח' שטמפר 3, נתניה.

-נוביק חביבה, ת.ז. - 396606

כתובת: רח' אלקלעי קדימה, 60920.

טלפון: 09-8990384

נוביק שלום, ת.ז. - 302941

כתובת: רח' אלקלעי קדימה, 60920.

טלפון: 09-8990384

9. יזמי ומגישי התכנית: - וייסמן רמי, ת.ז. - 55359137.

כתובת: רח' החשמונאים 21, נתניה.

טלפון: 054-357826.

- וייסמן דן, ת.ז. - 52187747.

כתובת: רח' שטמפר 3, נתניה.

10. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון,

מ.ר. - 4712, 86889, ת.ז. - 5197788.

הדקל 54 תל-מונד. מיקוד: 40600.

טל' 09-7967258 פקס 09-7962059.

11. מטרות התוכנית:

א) שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים א' מיוחד למגרש מס' 2452.

ב) קביעת זכויות בניה והוראות בניה לבית מגורים דו-משפחתי.

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

בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/4-1 / 139

על תיקוניה במידה ולא שונו בתוכנית זו.

13. הוראות בניה והגבלותיה:

בהתאם ללוח זכויות הבניה המצורף לתוכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע

המפורטים בתשריט.

14. חניית מכוניות:

מספר מקומות החנייה לרכב פרטי יחושב על-פי התקן הארצי שיהיה בתוקף

בזמן הוצאת היתרי הבניה ועפ"י השימושים המבוקשים ועפ"י 2 מקומות חניה

לכל יח"ד, אחת מהן מקורה, בתחום המגרש.

15. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק על-ידי הועדה המקומית.

16. שלבי ביצוע : תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

17. הוראות בניה :

17.1. שימוש בקרקע : לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 17.2 להלן :

17.2. תנאים לבניית מגורים :

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן :
- (א) שטח המגרש - כמצויין בטבלת השטחים בתשריט.
- (ב) מסי יח"ד- 2 יח"ד במבנה דו-משפחתי במגרש מגורים א' מיוחד, 1 יח"ד במגרש מגורים א'.
- (ג) מסי קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות לגג להלן), (במבנה קוטגי).
- (ד) גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מהמפלס הממוצע של המדרכה בחזית הבניין עם גג משופע שייקבע עפ"י תוכנית הפתוח 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 בניה מותר באזור המגורים - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התכנית.
- (ז) מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למצויין בלוח זכויות.

18. עיצוב ארכיטקטוני למגורים :

- (א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.10 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 וכ"י 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.
- ח) מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט) חניה - מיקום ועיצוב מבנה החנייה יהיה עפ"י תוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

19. 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'.

20. פיתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תוכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה - המקומית.
- 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. בסמכות הועדה

- לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.
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 עפ"י פרטים אחדים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות
המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י
תוכנית הבינוי המאושרת.

21. שטחי שרות ומרתפים:

1. היתרי בנייה לקומת המרתף, למבני עזר וחדרי שירות כולל ממ"ד, 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
להוראה הבאה:

 - קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.

3. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
4. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים.
באם הגובה עולה על הנ"ל, ייכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים
המותררים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
5. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד. במידה ולא בונים קומת
מרתף סך שטחי השרות יהיו 15 מ"ר לחניה ו- 15 מ"ר למחסן ביתי- על קרקעיים.

22. מערכות תשתית:

- א) **ניקה 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) **אספקת מים** - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיית משרד הבריאות ואו נציבות המים.
- ד) **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.
- ה) **חשמל** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה נת-קרקעית.

23. הוצאות:

כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון ותשתיות למיניהן.

24. א. תשריט חלוקה - יוגש לועדה במסגרת תוכנית חלוקה ל-הצ/ 1-4 / 139 לאישור בתוך - 12 חודשים מיום אישור התוכנית.

ב. היתרי בנייה - לא יינתנו היתרי בנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה מאושר בועדה המקומית.

ג. רישוי חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

ד. כתב שיפוי - היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעת הפיצויים, שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.