

4-13325

(5)

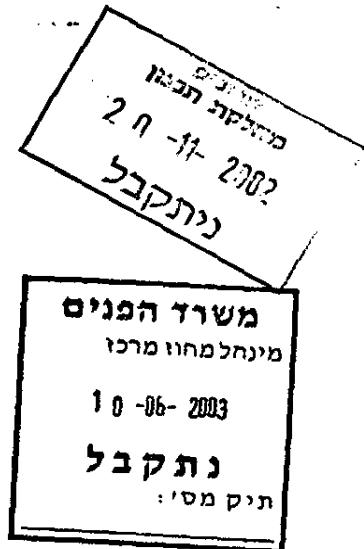
מחוז המרכז

נפת השרון

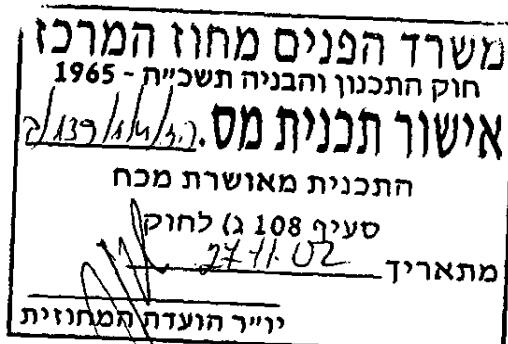
מרחב תכנון מקומי "שרוניים".

תכנית שינוי מתאזר

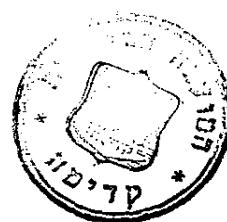
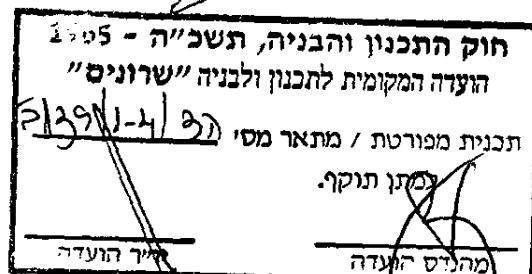
הצ' 4-1 / 139



שינוי תוכנית הצ' 4-1 / 139.



קדימה .



.דצמבר 2000.

**מרחב תכנון מקומי "שרוניים"
מחוז המרכז - נפת השרון.**

1. שם התכנית:

תוכנית שינוי מתאר הצ' 1-4 / 630ב'
שינוי לתוכנית הצ' 1-4 / 139.

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

ב. התשריט המצורף לתכנית זו העורך בקנ"ם 500 : 1,
1250 : 1, 10000 : 1 והינו על רקע מפה מצביה מעודכנת.
מהוות חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים
לתקנון ולתשरיט גם יחד.
ג. נספח בינוי מנהה (כלול בתשריט התכנית וכפוף לאישור
תוכנית פיתוח לכל המיתחים).

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 וחלוקת : גוש - 8037, חלקה - 35.

המועצה המקומית קדימה.

7. המקום :

- וייסמן רמי, ת.ג.- 55359137.
כתובת : רח' החשמונאים 21, נתניה.
טלפון : 054-357826.
-ווייסמן דן, ת.ג.- 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. יחסים ומגישי התוכנית:

כתובת: רח' החשמונאים 21, נתניה.

טלפון: 054-357826

- וויסמן דן, ת.ז. - 52187747

כתובת: רח' שטמפר 3, נתניה.

10. מחבר ומהכון התוכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדר' אסבן שמעון,

מ.ר. - 4712, 86889 ת.ז. - 5197788.

הדקל 54 תל-מודד. מיקוד: 40600.

טל' 8-7962059 פקס 09-7967258.

11. מטרות התוכנית:

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

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

12. יחס לתוכנית מתאר: על תוכנית זו תחולנה הוראות והגבלוות כפי שמופיעות

בתקנון תוכנית המתאר המקומי הצע' 1-139

על תיקוניה במידה ולא שונו בתוכנית זו.

13. הוראות בניה והגבלוות:

בהתאם ללוח זכויות הבניה המצורף לתוכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע

המפורטים בתשריט.

14. חניות מבניות:

מספר מקומות החניה לרכב פרטי יחוسب על-פי התקן הארצי שיהיה בתוקף

בזמן הוצאת היתר הבנייה ועפ"י השימושים המבוקשים ועפ"י 2 מקומות חניה

לכל יח"ד, אחת מהן מקורה, בתוכום המגרש.

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

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

17. תוראות בניה :

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

17.2.תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האזוריים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשريع ועל-פי התנאים שלහן:

א) שטח המגרש - כמפורט בטבלת השטחים בתשريع.

ב) מס' יח"ד- 2 יח"ד במבנה דו-משפחתי במגרש מגורים א' מיוחד, 1 יח"ד במגרש מגורים א'.

ג) מס' קומות בבניין - לא יותר בנייה יותר מ- 2 קומות (ראיה מרופאים, יציאות לגג ועליות לגג להלן), (במבנה קוטגן).

ד) גובה הבניין - הגובה המרבי הכלול המותר יהיה 8.5 מ' מהמפלס הממוצע של המדרסה בחזות הבניין עם גג משופע שייקבע עפ"י תוכנית הפתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ה) בניין עם מרتف ישמר הגובה המרבי כאמור בסעיף ד' לעיל. שטח המרتف לא יעלה על השיטה שייקבע על - ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יתרוג מעלה גבולותיה בפועל.

ו) שטח בנייה מותר באזור המגורים - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התכנית.

ז) מרוחכי הבניה באזור המגורים - בהתאם למצויין בלוח זכויות.

18. עיצוב ארכיטקטוני למגורים:

א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המערות בגובה עד 1.0 מ' מפני הגג. תוואר יצאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ'.

ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הוועדה המקומית ויצוינו בבקשתו להיתר.

ג) מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והזווית יוסתר בחלל

הנג. ברגע שטוח ישולבו הקולטיטים והדוד בעיצוב הנג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הוועדה.

ד) אנטנות טלויזיה - בסמכות הוועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

ה) חיבורו למערכת תשתיית - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכוי' יהיו תת-קרקעים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.

ו) חומריו הבניין ועיצוב הגדרות הפונוט לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הוועדה המקומית ועפ"י תכנית בניין שתאושר בוועדה המקומית.

ז) תלילות כביסה - עפ"י אישור מהנדס הוועדה.

ח) מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין וחגינה וIOSטרו מן הרחוב.
ט) חניה - מיקום ועיצוב מבנה החניה יהיה עפ"י תוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

19. תנאים להגשת בקשה להיתר :

א) התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על الكرקע שבנדוז ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.

ב) תוכניות סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 כולל סימון קומות מסד, הגישה לבניה, לרכב, להולכי - رجال, מקום חניה וכן קווי בנייה ונקודות התחברות למערכת התשתיות העירונית ופתרון ניקוז.

ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלט פנוי الكرקע העולה על 0.4 מ', תוגש תוכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.

ד) חתכים וחויציות יהיו לכל רוחב המגרש ועד 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציוון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

ה) עפ"י דרישת מהנדס הוועדה יוגש פירוט חזיותות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי - אשפה, שעריו - כניסה ועוד'.

20. פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היורי בניה שיוצאו ע"י הוועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תוכנית בניין ופיתוח מאושרת ע"י הוועדה - המקומית.

א) גדרות בגבולות המגרשים - גובהعلילו של גדר מכל סוג בצדה הגבוהה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הוועדה

לדרישת פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גובה יותר ב - 0.3 מ' בנקודת הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תוכנית פיתוח כוללת למתחים.

ב) לכל אתר תפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

ג) מתKENI האשפה יהיו עפ"י פרטימACHIDs בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשתו להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

21. שטחי שירות ומרתפים:

1. היתרי בנייה לקומת המרתף, למבני עיר וחדרי שירות כולל ממ"ד, יינטנו עפ"י תוכנית : הצ / 1-4 / 100 א'.
2. א. בmgrש לבניה צמודות קרקע תוור הקטנת קומות מרתף אחת.
ב. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.
ג. קווי הבניון הקבועים בתכנית לאוטו mgrש 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 קומות המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים. באם הגובה עולה על הניל', יוכל שטח המרתף במנין השטחים העיקריים המותריים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
5. המרתף ישמש לשטחי שירות ולצורכי המשפחה בלבד. במידה ולא בונים קומות מרתף סך שטחי השירות יהיו 15 מ"ר לחניה ו- 15 מ"ר למחסן ביתי- על קרקעים.

22. מערכות תשתיות :

- א) ניקוז וטיפול - בהתאם לתכנית בניוי ופיתוח, באשר הוועדה המקומית. תוכנו הניקוז יהיה בהתאם להוראות להחלול מירבי של מי הנגר העליון.
- ב) ביוב - כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינטנו היתרי בנייה ללא תוכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב. לא יינטנו טופסי 4 ללא ביצוע בפועל של תוכנית ביוב מרכזי

והתחברות אליו. לא יותר פתרונות של בורות ספיגה. לא יינתנו היתרין בניה ללא פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.

- ג) **ASFKAH MIMET** - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקרטירולוגית. לא יצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח ASFKAH MIMIM, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ואו נציבות המים.
- ד) **TBORAH** - אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהו מטריד לסביבה. מתקני אכירות אשפה ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה האזורית ועפ"י תכנית ביןוי ופיתוח, מאושרת ע"י הוועדה המקומית.
- ה) **CHSHEL** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשות מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

23. הוצאות:

כל הוצאות ערך התוכנית על מסמכתה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות החוצאות על מדידה, תכנון ותשתיות למיניהם.

139. א. תשייט חלוקה - יוגש לועדה במסגרת תוכנית חלוקה להצ' 1-4 / 139 לאישור בתוקף - 12 חודשים מיום אישור התוכנית.

ב. היתרין בניה - לא יינתנו היתרין בניה על الكرקע אלא בהתאם לתשייט חלוקה מאושר בועדה המקומית.

ג. רישיוי חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה אישורה ופתיחה תיק אצל המודד המחזוי (תחילת ביצוע החלוקה).

ד. כתב שיפוי - היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כל תביעת הפיזיים, שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.