

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז
 29-04-2003
נתקבל
 תיק מס':

שם התכנית: הצ/4-173/1 - קדימה

שינוי להצ/4-173/1, הצ/130

לרה המוקדמת לתכנון ובניה
 "שרונים"
 יזרון א. אזוריית פולג טל. 3636000
 30-10-2001
 נתקבל
 קוד-נטלי תתימה
 תאריך

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית משנה מיום 19.3.00 (108)
 אדרי' זרון דרוקמן
 מתפקדת התכנון
 28.7.03
 תאריך

אין לנו התנגדות אזהרונם להכרזה. יוזמי היו תהיה מתואמת עם
 רשויות הממשלה. תכנית זו לכל המוקדם תוכננה ונחתם עכשיו
 הסכמה. תזת יזמי.

- 1997 אוגוסט אריד:
- 1997 ספטמבר
- 1999 יולי

הזינו הסכם
 או הודאת
 הפרתו ע"י
 כל זכות
 התימתנו
 הודאל
 מחוז המרכז

חותמת ואישורים:
 בנק
 בקינות
 מי שוכר
 אחרת העומדת
 ניתנת אך ורק מנגד

דוד
 תאריך



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 173/1/4/3
 למתן תוקף.
 מנהל הועדה
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 173/1/4/3
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג) לחוק
 מתאריך 1.3.03
 יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

תכנית שינוי למתאר הצ/4-173/1 שינוי לתכנית הצ/4-1-61 ול-הצ/130

1. שם התכנית: הצ/4-1-173

2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
 ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 250 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד. התשריט כולל תכנית בינוי (מנחה בלבד).

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 1,619 מ"ר

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

6. גושים וחלקות: גוש: 7815 ח' חלקות: 126, 127

7. המקום: המועצה המקומית קדימה

8. היוזם והמגיש: מ"מ קדימה

9. בעלי הקרקע: מ.מ.י.

10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדרי' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)

11. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד ממגורים א' ל-א' מיוחד.
- ב. לאפשר הקמת בית דו-משפחתי צמוד קרקע במגרשי מגורים א' מיוחד, מגרשים מס' 2281, 2283.
- ג. ביטול חובת קיר משותף למגרשים 2281 ו-2283.
- ד. תוספת זכויות בניה.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 + הצ/4-1-61 על תיקוניהן במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד השינויים 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.

17. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

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

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

20. הוראות בניה: 20.1 שימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 20.2 להלן:

20.2 רשימת תכליות:

(א) איזור מגורים אי מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע.

(ב) שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית.

סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.

ג) 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.

20.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- (א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
- (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 יחיד 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.
- בשטח הבניה לא יכללו פרגולות בהן אחוז הכיסוי מתחת 20% ובשטח עד 20 מ"ר ליחיד אחד.
- (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'.

20.4 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 יחיד.

- (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 וכו' 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 ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

20.5 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'.

20.6 היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית בינוי ופתוח מאושרת בועדה המקומית.

20.7 פיתוח השטח:

- (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' מהמדרכת. 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 יתוכנו 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.

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

- 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, 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 להקים, 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' (רצפה עד תקרה).
באם הגובה עולה על הני"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. ככל שתכלל דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- 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: 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי 12-15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים).

וסה"כ שטחי שירות: 30 מ"ר ליחיד אחת.

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

(ב) ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים 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 רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר 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. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזוקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - נחל פולג.

(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.

(ראה סעיף 22.4 (ה))

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

23. כללי : תכניות למתן תוקף יוגשו על רקע מפת מדידה.
ערוכה ע"י מודד מוסמך, ובציון שטחי המגרשים החדשים.

24. כללי : 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'.

בישוב: קדימה

לוח זכויות והולאות בנייה לתכנית תצ/1-4/173

מספר יחיד למגורש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סח"י זכויות	
				שרות	עיקרי
2	8.5 מ' משויא בג המפלס הממוצע של המדרכה בחזית המגרש.	2 (קוטני)	עד 100 מ"ר לוח"י אחת כפוף להוראות סעיף 22 (מרתפים)	עד 100 מ"ר לוח"י אחת ות-קרקעי כפוף להוראות סעיף 22 (מרתפים) ועוד מבנה לחניה מקורה על - קרקעי בשטח 15-18 מ"ר	50%

בנייה		זכויות		תכנית ברוטו כולל שטחי שרות, ב-9%	רחב מגרש (מ"ר)	שטח מגרש מניימם (מ"ר)	סימון בתשרי	יעד האזור	
תת קרקעי	שרות	קרקעי	על קרקעי						
עד 100 מ"ר לוח"י אחת כפוף לסעיף 22 (מרתפים)	שרות	עד 30 מ"ר כפוף לסעיף 22 (מרתפים)	עיקרי	50%	35%	כמצויין בתשרי התכנית	כמצויין בתשרי התכנית	כתום מותרים אדום	מגורים א' מיוחד

הערות	קווי בנין				מספר יחיד למגורש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומות מרתף	סה"כ זכויות	
	למבנה שרות		למבנה עיקרי						שרות	עיקרי
	צד	חזית	צד	חזית						
<p>1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', ובמגורש פניתי עד 0.60 מ', בצדדי המגורש ומאחור.</p> <p>2. במידה ותותר קומת עמודים מפולשת - תמוקם החניה בקומה זו.</p>	6.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	6.0 מ'	2	8.5 מ' משני גג משופע ועד המפלס הממוצע של המדרגה בחזית המגורש.	2 (קומות)	עד 100 מ"ר לית"ד אחת כמ"פ לחוראות סעיף 22 (מרתפים)	עד 100 מ"ר לית"ד אחת ות-קרקעי כמ"פ לחוראות 22 (מרתפים) ועוד מבנה לחניה מקורה על-קרקעי בשטח 15-18 מ"ר	50 %

בניה		
תת קרקעי	שרות	עיקרי
עד 100 מ"ר לית"ד אחת כמ"פ לסעיף 22 (מרתפים)	---	עיקר