

לוא
24.11.04

4-14283

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

משרד הפנים
 שירות מס' 8490
 טלפקס: 09-8636029
 טלפון: 09-8636000

27-10-2004

נתקבל

התימה

דואר

משרד הפנים
 מחוז מרכז

21-11-2004

נתקבל

תיק מס':

שם התכנית: הצ/4-195/1 - קדימה

נבדק וניתן להפקיד (לאשר)
 החלטת הועדה המחוזית / משנה
 מיום 12.8.02
 תאריך 1.12.04
 אדריכל דרוקמן
 מתכנן מחוז המרכז

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 195/14/3
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג) לחוק
 מתאריך 19.5.04
 יו"ר הועדה המחוזית

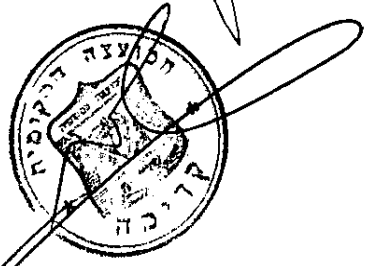
תאריך: 10/2000

אין לנו התנגדות עקרונית לפרויקט
 מתואמת עם רשות התכנון המקומית
 התוכנית חונה כרצון המשרד
 3/2003
 972003
 2/2004
 6/2004

דוד אמגדן

התוכנית מתואמת עם רשות התכנון המקומית
 והיא תקפה ל-10 שנים ממועד מתאריך החתימה.
 מנהל משרדו ישראל
 20-10-2004

חותמות ואישורים:



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 195/1-א
 פתחן תוקף

יו"ר הועדה
 מנהל הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/4-1/ 195 שינוי לתכנית הצ/130, הצ/4-1/142, הצ/4-1/35, הצ/4-1/61, הצ/במ/4-1/116 והצ/מק/4-1/204. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 9 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכ"ז הערוך בקני"מ 10.000 : 1, 5000 : 1, 500 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 24,030 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות: גוש: 7815 חלקות: 48 – 57, 345 ח"ח: 36,440
7. המקום: קדימה
8. היזום: מ.מ. קדימה
9. בעלי הקרקע: ממ"י
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדרשמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרות התכנית:
 - א. ביטול שבילי גישה פרטיים.
 - ב. הסדרת גבולות מגרשי מגורים ושטחים ציבוריים.
 - ג. חלוקה למגרשי מגורים.
 - ד. שינוי יעוד משצ"פ למגורים ולדרך וממגורים לדרך ומדרך למגורים.
 - ה. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130, הצ/4-1/61 תיקונייהן 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 הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים בתכנית 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 תקן החניה 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 יחיד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

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. זמן ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

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

רשימת תכליות:

- (א) איזור מגורים א' ואיזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע. שבילים המסומנים לביטול יצורפו למגרשים הגובלים בהם לאורכם. בהסכמת החוכרים הגובלים, שבילים אשר בוצעו בפועל עד ליום אישור התכנית ישארו במצבם והסדר השימוש יהיה בהסכמת החוכרים ועפ"י היתרי בניה.
- (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.
- (ד) שטח לבנייני ציבור - ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

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) מסי יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי.
- (ג) מסי קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- (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.
- (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'.

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 מהבניין העיקרי.

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 1 : 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'.

לאחר אישור התכנית תוכן תכנית פיתוח לכל המתחם. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עיליות, 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.

- 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 לניקוז 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/1-4/100א'.

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- 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 2.40 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.
- 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 שרות: 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 אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאיכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

(ג) ניקוז - פיתוח השטח ייכלול 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. (ראה סעיף 22.4 (ה))

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

23. כללי : א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על החוכרים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.
- ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.
לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ג) רישום חלוקה – לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה)
- ד) מתן היתר בניה במגרשים מס' 2753, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2768, 2769.
מותנה בחתימת מ.מ.י על תכנית בה מסומנים במגרש עפ"י החלוקה החדשה.

בישוב: קדימה

195 / 1-4 / תא לתכנית הבנייה להוראות בניה לתכנית תא / 1-4 / 195

מספר יחיד למגורש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומות מרתף	סח"י זכויות		בניה				תכנית ברטו כולל שטחי שדות, ב- %	רוחב מגרש (מ')	שטח מגרש (מ"ר)	סימון בתשריט	יעד תאיזר
				שרות	עיקרי	תת קרקעי	שרות	עיקרי	שרות					
1*	8.5 מ' משיא גג מישופע ועד מפלס המדרגה בחזית המגרש.	2	עפ"י תכנית תא / 1-4 / 100	30* מ"ר ליחיד אחת ועוד קומות מרתף	40%*	עפ"י תכנית תא / 1-4 / 100	0	30 מ"ר ליחיד אחת	40%*	30%	כמסומן בתשריט התכנית	כמסומן בתשריט התכנית	כתום	מגורים א' מיוחד
2*		2			40%*		0	30 מ"ר ליחיד אחת	40%*	30%			כתום מותחם בקו אדום	מגורים א' מיוחד

* הזכויות בהתאם לקיים בתכניות תא / 1-4 / 61 ו-תא / 1-4 / 142 ולא פחות.

ת	בנייה		תת קרקעי	שרות	עיקרי	סה"כ זכויות		שטח קומת מרתף	גובה בנין מספר קומות	גובה בנין (מ')	מספר יחיד למגורש	קווי בניין		למבנה עיקרי		למבנה שרות		הערות	
	שרות	עיקרי				צד	חזית					צד	חזית	צד	חזית				
						40% *	30 מ"ר * לית"ד אחת ועוד קומת מרתף	עפ"י תכנית ת/צ/4-1/100	2	8.5 מ' משטח גג משופע ועד מפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגורש.	1 *		5.0 מ'	3.0 מ' או 0 עפ"י בנין קיים עם קיר משותף	5.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'		
						40% *			2		2 *		5.0 מ'	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'		ניקוז הגג לכוון מגרש המבקש.
																			1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', ובמגרש פינתו עד 0.60 מ', בצידי המגרש ומאחור עד 1.80 מ', למעלה מזה - בהסכמת השכנים הגובלים בלנד. 2. במידה ותותר קומת עמודים מפולשת - תמוקם החנייה בקומה זו.