

4014301

4014301

ועדה מרכזית פאטנט ורישום
שרונים
תעודת הישגים
10-02-2004

ועדה מרכזית פאטנט ורישום
שרונים
תעודת הישגים
22-08-2004

נתקבל
חתימה

ה מ ר כ ז

"שרונים" מחוז

הצרון 6, ארזות תל אביב 8636000

מרחב תכנון מקומי "שרונים" 2003

נ ת ק ב ל

קבלת קהל-רחל חתימה

מסר ל

שם התכנית: הצ / 4 - 167 / 1 - ק ד י מ ה

משרד הפנים
מחוז מרכז
17-02-2004
נתקבל
תיק מס:

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

חותמת ואישורים:
05-02-2004

תאריך: יולי 1996
דצמבר 1997

כ
אולמית
שרונים



משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס 167/1/4/33
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 12.7.00
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס 167/1/4/33
למתן תוקף.
יו"ר הועדה
מונהל הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התכנית: תכנית שינוי למתאר הצ/4-1/167 שינוי לתכנית מתאר הצ/130.
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 7 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 250 : 1, 5000 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד, התשריט כולל תכנית בינוי מנחה.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 1.641 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 7815 חלקה : 212
7. המקום: המועצה המקומית קדימה
8. היוזם: המועצה המקומית קדימה
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדרי' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרת התכנית:
 - א. חלוקת מגרש מגורים א' ל- 2 מגרשים (בהסכמת בעלים).
 - ב. שינוי יעוד מגרש ממגורים א' למגורים א' מיוחד והקמת בית מגורים נוסף על כל מגרש וקביעת בינוי כמסומן בתשריט.
 - ג. קביעת הוראות והגבלות בניה.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/130 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. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. 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 ההיתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

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

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

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 א' איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע.

19.3 תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האיזורים 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) מסי יחידות דיור - בית 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 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 - תומרי 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) תומרי 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) סככות חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית.

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 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 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.

20. שטחי שרות מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות, יינתנו וקומות מרתף: עפ"י תכנית הצ4-1/100א

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 להקימם, 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 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. ככל שתכלול 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.

21. 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.

(ג) ניקוז - פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קוי ניקוז צבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

(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 19.4 ה)

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

22. הוצאות התוכנית: : כל הוצאות הכנת התכנית על מסמכיה כולל תשריט מדידה, יחולו על החוכרים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

לוח זכויות והוראות בניה לתכנית הצ/167/1/4 ישוב: קדימה

קווי בנין		למבנה שרות		למבנה עיקרי		מספר יחיד למגרש	גובה בנין (מ')	גובה בנין מספר קומות	שטח קומת מגרש	סה"כ זכויות שרות	סה"כ זכויות עיקרי	זכויות בניה			תכנית כרוטו שטחי שרות, כ- % או במ"ר	רוחב מגרש (מ')	שטח מגרש (מ')	סימון בתשריט	עוד האיזור
אחורי	חזית	צד	אחורי	חזית	צד							תת קרקעי	עיקרי	שרות					
3.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'	2	8.5 מ'	2 קומות (בסופר) וקומות מגרש	100 מ"ר לכל יחיד	120 מ"ר לכל יחיד	45% ל-2 יחיד	100 מ"ר שרות לכל יחיד	5%	5%	30%	כמוצוין בתשריט	כמוצוין בתשריט	כתום מותחם כקו אדום	אזורים אי מיוחד מגרש זסי 212/1
				6.0 מ' לבנין הנבול הצפוני עפ"י המסומן בתשריט	0.0 מ' לתכנית הצ/167/1	2	המדרגה בחזית המגרש.		100 מ"ר לכל יחיד	120 מ"ר לכל יחיד	45% ל-2 יחיד	100 מ"ר שרות לכל יחיד	5%	5%	30%	כמוצוין בתשריט	כמוצוין בתשריט	כתום מותחם כקו אדום	אזורים אי מיוחד מגרש זסי 212/1

ה ע ר ו ת

- גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ', ובמגרש מינטי עד 0.60 מ'. צידי המגרש ומאחור עד 1.80 מ' למעלה מזה - בהסכמת השכנים הגובלים בלבד.
- הבניוי המופיע בתשריט התכנית הוא מנחה בלבד.
- תירשם זכום מעבר (ויקת הנאה) בסטח רישום המקרקעין לטובת בני המגורים החדשים, בהתאם למופיע בתשריט התכנית, שכל גישה פרטי לרכב.