

4014321

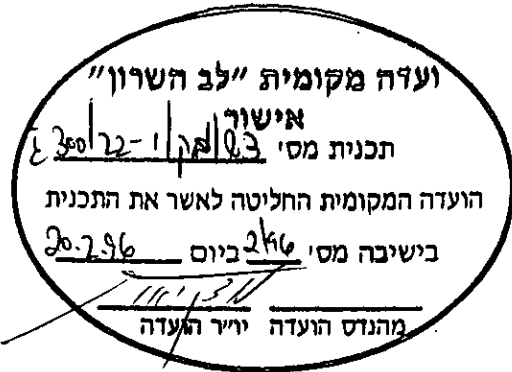
מרחב תכנון מקומי "לב השרון"
שם התכנית:

תכנית מתאר מקומית מק/צש/1-300/22/ג'
מבני-עזר ופרגולות בישוב "צורן"

חותמות ואישורים

בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל



היוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב-השרון"

הרשות המקומית:

המועצה האזורית "לב-השרון"

עורך התכנית:

מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב-השרון"
אדריכל נתן גרוס

פרק 1 - כללי

- 1.1 שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מק/צש/1-22/300/ג' - מבני-עזר ופרגולות בישוב "צורן" המהווה:
- 1.1.1 שינוי לתכנית מתאר צש/0-2-0 - לב השרון
- 1.1.2 שינוי לתכנית מתאר מפורטת צש/במ/1-22-300 - ישוב חולות גאולים
- 1.1.3 שינוי לתכנית מתאר מפורטת צש/1-22-300/ב'
- 1.2 המקום: מתוז המרכז
נפת השרון
מרחב תכנון מקומי המועצה האזורית לב-השרון
שם הישוב: צורן
- 1.3 בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
- 1.4 המתכנן: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב-השרון"
על-ידי אדריכל נתן גרוס
- 1.5 היחמים: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב-השרון"
והמועצה האזורית "לב-השרון"
- 1.6 מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב-השרון"
- 1.7 גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט, וחופפים את גבולות תכנית מפורטת מס' צש/במ/1-22-300.
- 1.8 גושים/חלקות/חלקי חלקות:

חלק מחלקות	חלקות	גוש
1		7816
13, 10, 2		7867
2, 1		7868
1		7800
26, 23, 21, 13, 11	10, 8, 7	7883
5, 4, 3, 2, 1		7884
18, 6		7886
4, 3, 2, 1		8011

- 1.9 שטח התכנית: כ- 800 דונם

1.10 מסמכי התכנית:

- 1.10.1 מסמך הוראות בכתב - "תקנון", ובו 7 דפי הוראות.
- 1.10.2 "תשריט" הכולל מצב קיים בקנ"מ 1:2500 ותרשים סביבה בקנ"מ 1:10,000.
- 1.10.3 "פרטי בניוי מנחים" הכוללים 2 גליונות בקנ"מ שונים, והמהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.11 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.**1.12 מסרות התכנית:**

- 1.12.1 לשנות את התכניות שבסעיפים 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 לעיל, על-ידי התרת הקמת מבני-עזר למסרת אחסנה למבני המגורים שבשטח התכנית, למעט ל"מגורים מיוחד", ולקבוע קוי-בלין למבני-עזר אלה.
- 1.12.2 לשנות את התכניות שבסעיפים 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 לעיל, על-ידי התרת הקמת מבני-עזר למסרת קירוי החניה למבני המגורים שבשטח התכנית, למעט ל"מגורים מיוחד", ולקבוע מיקום למבני-עזר אלה.
- 1.12.3 לשנות את התכניות שבסעיפים 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3 לעיל, על-ידי התרת הקמת פרגולות במרווחי הבניה האחוריים של המבנים למגורים שבשטח התכנית, וקביעת קוי-בלין לפרגולות אלה.
- 1.12.4 לקבוע הגבלות, תנאים והוראות מיוחדות לשינויים האמורים.

1.13 יחס לתכניות אחרות:

- 1.13.1 תכניות מפורטות אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תישארנה בתוקפן כל עוד אין סתירה בינן לבין תכנית זו, ובמקרה של סתירה - תקבענה הוראות תכנית זו.
- 1.13.2 תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר על תיקוניה, אך במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית המתאר, תקבענה הוראות תכנית זו.

פרק 2 - הגדרות ופירושים

- 2.0 פירוש המונחים בתכנית זו יהיה על-פי ההגדרות בחוק התכנון והבניה תשל"ה-1965 ותקנותיו, על תיקוניהם, כולל תיקון מס' 43 - זאת אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

- 2.1 **מבנה עזר:** יהיה "בנין עזר" כהגדרתו בתוספת השלישית (תקנה 19), אך יכלול גם פרגולה, כהגדרתה בתכנית זו.

- 2.2 **מגרש:** שטח קרקע המסומן בתשריט במספר בן ארבע ספרות המוקפות בעיגול, הצמוד לדרך והמיועד לבניית בית מגורים חד-משפחתי, דו-משפחתי או טורי, כמפורט ב"טבלת שימושי קרקע חכויות בניה" שבפרק ג' בתכנית מתאר מפורטת מס' צש/במ/1-300/22-1, כמגורים ב', וכמגורים ג'.

- 2.3 **מגרש פינתי:**
מגרש כנ"ל הגובל בדרך בשתי פאותיו הסמוכות, גם אם אחת הדרכים היא דרך משולבת.
- 2.4 **מקום חניה:**
המשבצת במידות 5.0 X 2.5 מ' המסומנת עבור חניית רכב פרטי בתחומי המגרשים בתכנית מתאר מפורטת מס' צש/במ/1-22/300 ובתכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד ממנה, או משבצת כנ"ל במיקום אחר בתחומי המגרש, המסומנת בתכנית שקיבלה היתר בניה.
- 2.5 **פרגולה:**
מבנה עזר כמוגדר לעיל, הצמוד לקיר חיצוני של בית מגורים, שרצפתו בהמשך לרצפת חדר במפלס קומת הכניסה של הבית ומותר שתהיה מרוצפת, הבנוי עמודים וקורות מעץ, מתכת או חומר קל (לא בטון), באופן שלא יותר מ- 20% משטחו האופקי הכולל מקורים בקירוי כלשהו. פרגולה תהיה ללא קירות בהיקפה, למעט קיר חיצוני אחד או שניים של הבית אליו היא צמודה.
- 2.6 **קירוי חניה:**
מבנה עזר כמוגדר לעיל, המוקם מעל "מקום חניה" כמוגדר לעיל והבנוי על-פי ההוראות והמגבלות שבתכנית זו.

פרק 3 - רשימת התכליות וסימון בתשריט

3.0 הטבלה

הערות	שטח מירבי	סימון בתשריט	התכלית
לשמוש פרטי של דיירי הבית	10 מ"ר	אדום	מבנה עזר למחסן
בצמוד לבית בלבד	10 מ"ר	צהוב	פרגולה
מעל מקום חניה בלבד	15 מ"ר	ירוק	קירוי חניה

פרק 4 - הוראות בניה

- 4.0 הוראות הבניה שלהלן, ביחד עם התשריט ועם "פרטי הבינוי המנחים", המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו, ישמשו בידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה כאמצעי השוואה למפורט בבקשות להיתרי בניה שיוגשו לה על-פי תכנית זו. בידי מהנדס הועדה נתון שיקול הדעת אם בקשה להיתר תואמת להוראות אלה אם לאו.

4.1 מבנה עזר לאחסנה

- 4.1.1 מבנה עזר ישמש את דיירי הבית לשימוש פרטי (לא עסקי או מסחרי) בלבד, לצורך אחד או יותר מהצרכים הבאים: מחסן ביתי, מחסן כלי-גינון, כביסה ויבוש כביסה, ריהוט גן.
- 4.1.2 שטח מבנה העזר לא יעלה על 10 מ"ר ברוטו, כאשר מידתו האופקית המקבילה לקו הרחוב ו/או למימד הקצר של המגרש, לא תעלה על 3.0 מ' ברוטו.

מיקום המבנה במגרש

- 4.1.3 במגרשים בהם בוצע, עד ליום הפקדת תכנית זו, מבנה עזר על-פי התשריט המנחה הכלול בתכנית מפורטת מס' צש/במ/1-22/300 - יהיה הבונה רשאי להשאירו במקומו ובלבד שישלם כל הליכי היתר הבניה למבנה, אם טרם הושלמו, בתוך 60 יום מיום מתן תוקף לתכנית זו.

4.1.4

במגרשים שאינם פינתיים והמיועדים ליחידת-דיור אחת או לשתי יחידות-דיור, ובחלק המרוחק מהפינה במגרש פינתי דו-משפחתי, מותר להקים מבנה עזר באחת מ- 3 החלופות הבאות בלבד:-

א. **כפינה האחורית** של המגרש, בצד בו ממוקמת החניה הפרטית לרכב, ובאופן ששתיים מפאות המבנה חופפות את קוי הגבול של המגרש, דהיינו בקו-בנין צדדי ואחורי = אפס.

ב. **במרווח הצדדי** של בית המגורים, בצד בו ממוקמת החניה הפרטית לרכב, ובאופן שקוי הבנין הקדמי והאחורי של בית המגורים - לפי כל תכנית שכתוקף - יחולו גם על מבנה העזר.

ג. בדגמים של מבני מגורים שבהם קיימת יציאה לחצר משק לתוך מרווח הבניה הצדדי שאינו בצד החניה הפרטית לרכב, תותר הקמת מבנה העזר **בשטח המיועד לחצר המשק או בסמוך אליו באותו מרווח צדדי**, ובלבד שקוי הבנין הקדמי והאחורי של בית המגורים - לפי כל תכנית שכתוקף - יחולו גם על מבנה העזר.

4.1.5

במגרשים פינתיים המיועדים ליחידת-דיור אחת וכיחידה הקרובה לפינה מבין שתי יחידות-דיור במגרש דו-משפחתי פינתי, מותר להקים מבנה עזר **בצמוד לבית המגורים** בלבד, בתוך מרווח הבניה האחורי שלו (נחשב למרווח בניה צדדי = 10.0 מ', עקב מגרש פינתי), באופן שקו הבנין למבנה העזר לא יפחת מ:

צדדי גדול = 7.0 מ'

צדדי קטן = 3.0 מ'

קדמי = 5.0 מ'

(קוי-בנין אלה חופפים את קוי הבנין לפרגולה, ראה סעיף 4.3.4 להלן) במגרשים אלה לא ניתן להקים מבנה עזר על קו הגבול המשותף עם יחידת דיור נוספת.

4.1.6

במגרשים המיועדים לבניה טורית מותר להקים מבנה עזר עבור כל יחידת-דיור, **בצמוד לקו הבנין האחורי** (קו-בנין אחורי = אפס) ולאחד מקוי חלוקת המשנה בין תת-מגרשי היחידות (המסומנים באותיות א', ב', וכו'), כך שכל שני מבני-עזר יהיו צמודים לסירוגין (למשל: במגרשים א'+ב', ג'+ד', ה'+ו' וכדומה), באופן שמבנה העזר של היחידה הקרובה ביותר לפינה יהיה צמוד לקו חלוקת המשנה הראשון, מבנה העזר של היחידה הבאה יהיה צמוד לאותו קו וכן הלאה.

חומרים, חמרי-גמר ועיצוב אדריכלי למבנה-עזר

4.1.7

מבנה-עזר ייבנה על-פי מפרט מכון התקנים הישראלי מפמ"כ 422 "בתי קבע נמוכים למגורים", וכל הנאמר במפרט הנ"ל בהתייחס לבתי-מגורים ייושם במבנה העזר. עם זאת נתונה בידי מהנדס הועדה המקומית הסמכות לאשר סוגי מבנים שאינם מתאימים למפמ"כ 422, לצורך מבנה-עזר, ובלבד שהמבקש יציג במסמכי הבקשה פרטים, מפרטים, תכניות ואישורים להנחת-דעתו של המהנדס.

4.1.8

חזיתות מבנה העזר יהיו מחמרים עמידים, קשיחים ורחיצים, בעלי מראה של מבנה-קבע. לא יורשה השימוש בעץ גלוי בלתי צבוע, לכידים, פח גלוי או מגולוון או מאולגן, נייר-סול, יריעות גמישות כלשהן, חמרים פלסטיים שאינם עמידים בקרינת שמש, בלוקי בטון או בטון-גאזי חשופים (למעט סיליקט בבניה נקיה) ודומיהם.

4.1.9

גובה מבנה-עזר לא יעלה על 3.5 מ' ממפלס פני הקרקע במגרש המבקש ועד לנקודה הגבוהה ביותר של המבנה.

4.1.10

עיצוב מבנה-עזר שמבוקש להקימו בצמוד למבנה עזר שכבר הוקם או אושר להקימו, יהיה זהה או דומה מאד לעיצוב מבנה העזר שקדם לו, מכל הבחינות: מימדים, עיצוב חזיתות, חמרי-גמר, צורת פתחים והעמדה במגרש. מבקש בקשה כזו יציג את מבנה העזר השכן בכל התכניות, החתכים והחזיתות הרלוונטיות במסמכי הבקשה להיתר.

4.2 מבנה עדר לקירוי חניה

4.2.1 מותר להקים מבנה עדר אחד בלבד לקירוי החניה בתחום מגרשי המגורים, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.

מיקום המבנה במגרש

4.2.2 קירוי החניה ינוקט מעל למקום החניה לרכב פרטי המסומן בתכנית הבינוי המצורפת לתכנית המתאר המפורטת צש/במ/1-300/22 או לחילופין מעל למקום החניה המסומן בתכנית פיתוח שטח הכלולה בהיתר בניה.

4.2.3 היה מקום חניה כנ"ל בתוך תחומי מרווח בניה צדדי - מותר שהקירוי יחרוג מחוץ למקום החניה, כך שמידת הרוחב המירבית שלו תהיה 3.0 מ', דהיינו מקיר המבנה עד קו גבול המגרש בקו בנין צדדי = אפס. בשום מקרה לא תהיה חפיפה בין מידת הרוחב של קירוי החניה לבין מידת הרוחב של בית המגורים, למעט במגרש המיועד לבית טורי.

חומרים, חמרי-גמר ועיצוב אדריכלי לקירוי החניה

4.2.4 קירוי החניה ייבנה מחמרים קשיחים בלבד - לא מיריעות גמישות מסוג כלשהו - על-גבי קונסטרוקציה קשיחה ויציבה. מותר שלמבנה יהיו עד שני קירות בלבד, ניצבים זה לזה והמחוברים זה לזה בפאה אחת ישרה (לא מקבילים זה לזה).

4.2.5 הקוסטרוקציה הנושאת של הקירוי תהיה קונזולית, כאשר מעבר הכוחות אל היסודות יהיה אך ורק לאורך פאה אחת של המבנה. במקומות בהם "מקום החניה" נמצא בחפיפה כלשהי עם קיר בית המגורים, מותר שקירוי החניה יתבסס קונסטרוקטיבית בפתרון קונזולי על קיר בית המגורים.

4.2.6 עיצוב חזיתות ושער הכניסה לקירוי החניה יהיה על-פי אחד הדגמים שב"פרטי בנין מנחים" המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו. עם זאת יהא זה בסמכותו של מהנדס הועדה המקומית לאשר דגם אחר, ובלבד שהמבקש יציג במסמכי הבקשה להיתר מסמכים, פרוספקטים, מפרטים ותכניות להנחת דעתו של המהנדס.

4.2.7 גובה קירוי החניה לא יעלה על 3.0 מ', מדוה, ממפלס מקום החניה עד לנקודה הגבוהה יותר של הקירוי.

4.2.8 עיצוב קירוי חניה שמבוקש להקימו בצמוד לקירוי חניה שכבר הוקם או אושר להקימו, יהיה זהה או דומה מאד לעיצוב קירוי החניה שקדם לו, מכל הבחינות: מימדים, עיצוב חזיתות, חמרי-גמר, צורת פתחים והעמדה במגרש. מבקש בקשה כזו יציג את קירוי החניה השכן בכל התכניות, החתכים והחזיתות הרלוונטיות במסמכי הבקשה להיתר.

4.3 פרגולה

4.3.1 בשטח התכנית מותר להקים פרגולה אחת עבור כל יחידת דיור במגרשים המיועדים למגורים, ועבור כל יחידת דיור בקומת הקרקע של המגרשים המיועדים ל"מגורים מיוחד".

4.3.2 הפרגולה תהיה בצמוד למבנה המגורים בהתאם לתיאור שבסעיף 2.5 (הגדרות) שלעיל, וכן: שטחה האופקי לא יעלה על 10 מ"ר וגובהה, בנקודה הגבוהה ביותר המדודה ממפלס ±000 של בית המגורים, לא יעלה על 2.5 מ'.

מיקום הפרגולה במגרש

4.3.3 במגרשים שאינם פינתיים וכן עבור יחידות דיור שאינן צמודות לפינת המגרש במגרשים לכניה דו-משפחתיים וטורית, תוקם הפרגולה במרווח הבניה האחורי של בית המגורים, ובלבד שיישמר מרווח בניה מקצה הפרגולה לקו המגרש האחורי שלא יפחת מ- 7.0 מ'. מרווחי הבניה הצדדיים של בית המגורים – על-פי כל תכנית שבתוקף – יישמרו גם לגבי הפרגולה.

4.3.4 במגרשים פינתיים, עבור יחידות הדיור הצמודות לפינה, תוקם הפרגולה בתוך מרווח הבניה הגדול ביותר שמסביב לבית המגורים. מרווח הבניה מקצה הפרגולה לקו המגרש האחורי לא יפחת מ- 7.0 מ'. מרווחי הבניה האחרים של בית המגורים – על-פי כל תכנית שבתוקף – יישמרו גם לגבי הפרגולה.

4.3.5 במגרשים המיועדים ל"מגורים מיוחד" תותר הקמת פרגולה כנ"ל, בקו בניין צדדי או אחורי שלא יקטן מ- 2.0 מ' זאת במסגרת הקלה בלבד. בידי הועדה המקומית שמורה הסמכות לאשר או לדחות בקשה להקלה כזו על-פי כל מקרה לגופו.

4.3.6 במגרשים בהם פונה חדר המגורים העיקרי של יחידת הדיור אל החזית הקדמית של המגרש (לכיוון הרחוב), תותר הקמת פרגולה כנ"ל בתחום הבניה הקדמי, באופן שקו הבנין לא יקטן מ- 3.0 מ' לצד אותו רחוב.

פרק 5 – היתרים

5.0 בנוסף לכל המפורט בחוק בתכנון והבניה ובתקנותיו, בהקשר להגשת בקשות להיתרי בניה, יהיה על המבקש לעמוד בדרישות שלהלן.

5.0.1 תכנית מבני עמר, לאחסנה, לקירוי חניה ולפרגולה תוגש כבקשה להיתר בניה על-פי חוק התכנון והבניה, ערוכה בידי אדריכל רשוי או בידי מהנדס רשוי.

5.0.2 התכנון יתבסס על תיק מידע שיחמן על-ידי המבקש מהועדה המקומית, ואל הבקשה תצורף מפה מצבית ערוכה בידי מודד מוסמך, הנושאת תאריך מדידה שאינו מוקדם מאשר 6 חודשים מתאריך הגשת הבקשה.

5.0.3 בקשה להיתר המתייחסת למגרש שבו בוצעה בניית מבני-עמר כנ"ל או כל בניה אחרת, שאינה תואמת תכנית זה או תכנית אחרת בתוקף, וללא היתר – יסומנו עבודות אלה להריסה בבקשה להיתר – כתנאי להוצאת היתר עבור הבניה החדשה.

5.0.4 הבקשה להיתר תכלול חתכים וחזיתות לרוחב ולאורך כל המגרש, כולל: בניה קיימת עליו, סימון קירות תומכים ומפלסי המגרשים הגובלים (בקרבת קווי הגבול), חומרי גמר וגוונים על חזיתות בניה קיימת ומוצעת, גדרות, שערים ופילדים.

5.0.5 אל הבקשה יצורף צילום-רצף של חזית כלפי הרחוב של המגרש המבוקש וכן של מגרש נוסף אחד לפחות מכל צד.

5.1 היטל השבחה – הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.