

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 "שרונים"
 חצון 6, אח"ת פולג טל. 8636000
 21-03-2000
 נ ת ק ב ל
 תכנית קהל-ליאת תמימה
 תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 "שרונים"
 חצון 6, אח"ת פולג טל. 8636000
 14-12-2000
 דואר נכנס - נתקבל
 תמימה
 נמסר ל...
 תאריך

שם התכנית: תכנית שינוי מתמאר הצ/מק/1-1/325

שינוי לתכנית הצ/122 ולתכנית מפורטת הצ/171

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק

התכנון והבניה, במסגרת הועדה המקומית

א ב ו - י ה ו ד ה

התמחות ואישורים

הצ/מק/1-1/325
 21/9/00 9/00
 ב"ר
 תאריך

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית שינוי מתאר הצ / מ ק / 1 - 1 / 3 2 5

שינוי לתכנית מתאר הצ/22 ולתכנית מפורטת הצ/171

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק
התכנון והבניה, בסמכות הועדה המקומית

מחוז :	ה מ ר כ ז				
נפה :	ה ש ר ו ן				
המקום :	מ ו ע צ ה מ ק ו מ י ת א ב ן - י ה ו ד ה				
גרשים וחלקות :	<table><tbody><tr><td>ג ו ש</td><td>ח ל ק ה</td></tr><tr><td>8017</td><td>40</td></tr></tbody></table>	ג ו ש	ח ל ק ה	8017	40
ג ו ש	ח ל ק ה				
8017	40				
שטח התכנית :	1,499 מ"ר				
בעלי הקרקע :	רטהויז ישראל ת.ז. 0573978, רטהויז זאב ת.ז. 0573979, רטהויז יצחק ת.ז. 0573980, רח' שמואל הנצי"ב 7 נתניה טל. 053-683823				
יוזמי התכנית :	רטהויז ישראל, רטהויז זאב, רטהויז יצחק.				
המתכנן :	ירי גולדנברג - אדריכל רחוב החרושת 7 רמת השרון טל. 03-5498301 פאקס 03-5408701				
תאריך :	5 . 1 . 2 0 0 0				

תכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-325/1
שינוי לתכנית המתאר הצ/122 ולתכנית מפורטת הצ/171

01. שם התכנית:

02. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:
א. 7 דפי הוראות התכנית כולל לוח איזורים (להלן התקנון).
ב. 1 גליון תשריט הערוך בק.מ. 1:250 כולל תרשים סביבה בק.מ. 1:2,500 ותרשים התמצאות בק.מ. 1:10,000 (להלן התשריט).
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

03. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.

04. יחס לתכניות אחרות:

על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר הצ/122 (על תיקוניה) ותכנית מפורטת הצ/171 (על תיקוניה).
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.

05. מטרות התכנית:

1. איחוד וחלוקה מחדש לשני מגרשים 2162 - 2163 בייעוד מגורים א'. בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
2. שינוי גודל מגרש מינימלי למגורים א' מ-450 מ"ר ל-430 מ"ר בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק.
3. הגדלת מספר יח"ד במגרש 2163 מיחידה אחת לשתי יחידות דיוור במבנה דו-משפחתי ללא שינוי סה"כ שטחי הבניה.
4. קביעת בינוי מנחה בתחום התכנית בסמכות הועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)5 לחוק.

06. שמוש בקרקע:

לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:

07. רשימת תכליות:

אזור מגורים א' - ישמש לבנית מבני מגורים חד-משפחתיים, או דו-משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.

08. תנאים לבנית מגורים:

על פי לוח האזורים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
8.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.
8.2 מספר יחידות דיוור - בית חד-משפחתי או דו-משפחתי, על פי המצוין בבינוי בתשריט.
8.3 מספר הקומות בבנין - לא תותר בנית יותר מ-2 קומות (ראה מרתפים ויציאות לגג להלן).
8.4 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מגובה +0.0 של הבית.
+0.0 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.
במידה ולא הוכנה תוכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת, ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה.

8.5 בבנין עם מרתף - בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף 8.4 לעיל. היחידים עפ"י תכנית הצ/1-100/א'.

8.6 שטח הבניה המותר באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים לתוכנית זו.

8.7 מרווחי הבניה באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים לתוכנית זו, אלא אם סומן אחרת בתשריט.

לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר על פי לוח האיזורים, קירות ומעקות גנטיים שגובהם עד 1.5 מ'.

09. עיצוב אדריכלי:

9.1 צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ"ר.

בגג משופע יהיה מספר מפתחים מירבי 3 ליח"ד, חומר הגג - רעפים.

בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.

9.2 חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.

9.3 דודי שמש - 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.

9.4 אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

9.5 חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מחוץ נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעים, על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

9.6 גדרות - חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.

9.7 חליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לחליית כביסה מוסתר מהכביש.

9.8 מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.

9.9 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תכנית שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי המסומן בבינוי המנחה בתשריט.

10. תנאים להגשת בקשה להיתר:

10.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.

10.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי הבניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.

10.3 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

10.4 עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות גדרות המגרש כולל פרוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פרוט חמרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.

10.5 התרי בניה יוצאו לאחר הבטחת ביצוע הפיתוח המיצוני לשביעות רצון המועצה המקומית.

11. פיתוח השטח :

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

11.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בניה נצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל לקיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בניה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרגה.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

11.2 מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

12. מערכות תשתית :

12.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

12.2 ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או עתידי).

באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קרי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.

12.3 ניקוז - פיתוח השטח ייכלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתוכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קרי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

12.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקרי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקרי חשמל תת קרקעיים.

12.5 כללי - כל התשתיות החדשות בתחום התכנית תבוצענה במערכות תת-קרקעיות בלבד.

13. חניה :

חנית מכוניות בכל מגרש תהיה לפי התקן הארצי לחניה אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת ההיתר.

לפחות שני מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש - כמסומן בבינוי בתשריט.

14. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

15. תקופת ביצוע :

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

16. כללי :

(א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיו"ב.

(ב) תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית.

לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

(ג) רישום וחלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

תאריך: 5/1/2000

דף חתימות לתכנית הצ / מק / 3 2 5

ת א ר י ד : 5 . 1 . 2 0 0 0

חתימת המתכנן:

ירי גולדנברג אדריכל

חברות 7 רמת השרון

47279 - טל. 5498301

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

טבלת אזורים לתוכנית בנין ערים ה צ / מ ק 325 / 1 - 1

מ.צ.ב.	ק.ר.מ.	עפ"י	מכירות	הת' 122/6 א' ב'	רת' 171/
--------	--------	------	--------	-----------------	----------

[illegible]

2210 220

[illegible]

- תעריף 1:**
 1. גובה פירבוי לגדרות בניירות נחיתות המבטיחים, ולקנייתו תומכים, יהיה 1.20 מטר, אך לפי שינוי ולמעלה ודעת הוועדה המקצועית.
 2. גובה מותר לגדרות בניירות בניין מבטיח, אך מאחר - 1.80 מטר; למעלה מזה - בהתאמת המסך המוגבל.
 3. 2.01 מטר מתחת אחר כלבו ומשטח לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו (לקומת הבסיס) וריקוע ק"מ קו הריקוע הקומת שמעליו.
 4. 2.02 מטר קומת מתחת חובה בניין גובהו ומעלה הנה לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע ומעליו.
 5. - מ-1.00 מטר בניין גובהו יעלה על 2.02 מטר, חוץ הערה המקומות ושארית לחזור הקמת קומת מתחת בלב בניין אפיס בתנאים המצטברים המאזים:
 6. 2.03 מטר על אף האמור במעקף 2.02 לעיל, חוץ הערה המקומות ושארית לחזור הקמת קומת מתחת בלב בניין אפיס בתנאים המצטברים המאזים:
 7. א) קומת מתחת שמשתנה לגובה בלבד.
 8. ב) חלקי פיתוח לניקיון המבנים.
 9. ג) קומת מתחת המוגנים מקונטרול קומת הקרקע שמעליו לא יכלול מפני הקרקע והסביבה.
 10. 2.04 מטר פירבוי בלבד.
 11. 2.05 מטר מתחת ירמולד למגנה שמעליו, כאשר הבנייה לגובהו למתחת תהיה מאוחדת.
 12. 2.06 מטר מתחת מתחת יהיה למטה פרוח ולצדדי המבטחה בלבד.
 13. 2.07 מטר גובה קומת מתחת לא יעלה על 2.40 מטר.
 14. באם המבנה עולה על 1.10 מטר מפני הריקוע.
 15. 3. גובה מעקה, מעל בג שטח, יהיה - 1.10 מטר.
 16. 4. סה"כ בכל יחידות הדיור - 40% למטרות עיקריות (מבדורים), ללא שינוי מתוכנית המאשר את 122/ ומאפשרת חנייתו את 171/.