

87

ת/ג' 87

מ ה ו ז מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: ה צ / מ ק / 6 - 1 - 38 / א ל י כ י ן

חותמות ואישורים:

תאריך:

הועדה המקומית ש ר ו נ י ם  
אישור תכנית מס' חצ/מ/6-38/1  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 8/97 מיום 11.08.97

יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

תכנית שינוי למתאר הצ/מק/6-38/1 שינוי לתכנית: הצ/6-0/1

1. שם התכנית: הצ/מק/6-38/1 שינוי למתאר הצ/6-0/1 ו: הצ/מק/6-0/1-א'  
-----
2. מסמכי התכנית: א. תקנון דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.  
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
-----
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.  
-----
4. שטח התכנית: 1536 מ"ר  
-----
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.  
-----
6. גושים וחלקות: גוש 7921 חלקה : 30  
-----
7. המקום: המועצה המקומית אליכין  
-----
8. היוזם: המועצה המקומית אליכין  
-----
9. בעלי הקרקע: מ.מ.י. והמועצה המקומית אליכין  
-----
10. החוכרים: בארי יוסף ת.ז. 42041319 - בארי יונה ת.ז. 10488161  
-----
11. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים"  
-----
11. מטרת התכנית:  
-----
1. קביעת קווי בנין ושטח מינימלי להקמת בריכת שחיה עפ"י סעיפים 62 ב'4:1 7 לחוק.
2. שינוי וקביעת הוראות בדבר בינוי עפ"י סעיף 62 ב'5, שינוי חלוקת שטחי הבניה בין יח"ד בתחום התכניות עפ"י סעיף 62 ב'6 שינוי קווי הבנין עפ"י סעיף 62 ב'4 לחוק.

הועדה המקומית ש ר ו נ י ס

אישור תכנית מס' הצ/מק/6-38/1

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 8/97 מיום 11.08.97

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות וחגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/6-0/1 ו:הצ/מק/6-0/1 א' על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים 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 האזורים 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.
17. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
18. שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
19. דרך משולבת: דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוטי רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.
20. הוראות בניה: 20.1 שמוש בקרקע: לא יינתן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן:  
20.2 רשימת תכליות: כמצויין בתקנון התוכנית - בהתאם לרשום בתוכנית הצ/6-0/1 א' על תיקוניה.

הועדה המקומית ט ר ו נ י ם  
אישור תכנית מס' הצ/מק/6-38/1  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 8/97 מיום 11.08.97

20.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית הצ/מק/6-1/א0' בהתאם ליעודי 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) מס' יחידות דיור - בית חד משפחתי במגבלות תכנית הצ/מק/6-1/א0'.
- (ג) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג לחלן). (במבנה קוטג') .
- (ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל חמותר יהיה 8.50 מ' ממפלס סמוצע של המדרכה בחזית הבנין. ממפלס הכניסה לבנין ( $\pm 0.00$ ) 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 ( $\pm 0.00$ ) בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
- (ו) בבנין עם מדרג 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 חמותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- בכפוף להוראות הצ/מק/6-1/א0' תותר תכסית 220 מ"ר למבנה במגרש 1/30, תותרנה במגרש זה 2 יח"ד מהן אחת בשטח עד 340 מ"ר ושניה בשטח 100 מ"ר.
- (ח) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט. קוי הבנין למבנים הקיימים יהיו עפ"י הקיים בשטח.
- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.
- (ט) תותר הקמת בריכת שחיה בקוי בנין 2 מ' לכל כוון. ההריכה תוקם בשטח הפתוח או בקומת עמודים מפולשת. שטח הקומה המפולשת עד 90 מ"ר יווסף למנין השטחים חמותרים לבניה במגרש כשטח עזר. הגובה המירבי חמותר יישמר גם במקרה של הקמת קומה מפולשת.

הועדה המקומית ש ר ו נ י ס  
איסור תכנית מס' הצ/מק/6-1/38  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 8/97 מיום 11.08.97

20.4 עיצוב ארכיטקטוני:

א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר 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 - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו 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 הצבור 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 שתאושר בועדה המקומית.

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 בקנ"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 ונ

הועדה המקומית ש ר ו נ י ס

איסור תכנית מס' חצ/מק/6-1/38

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 8/97 מיום 11.08.97

מרתפים: חיתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות,

ינתנו 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.
- 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 סכנת 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' 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 ואורזר מתאימים.
- י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

שטחי שירות: יהיו עפ"י תכנית הצ/מק/6-10/1' ובנוסף

קומת עמודים מפולשת למבנה אחד בתחום

התכנית בשטח 90 מ"ר.

הועדה המקומית ש ר ו נ י ס

אישור תכנית מס' הצ/מק/6-38/1

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 8/97 מיום 11.08.97

22. מערכות תשתית: (א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.  
(ב) ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור הביוב העירוני (קיים או בעתיד).  
באזורים 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 היתר 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 לאחזקתם. 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:

1. 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'.

הועדה המקומית ש ר ו נ י ס  
אישור תכנית מס' חצ/מק/6-38/1  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 8/97 מיום 11.08.97

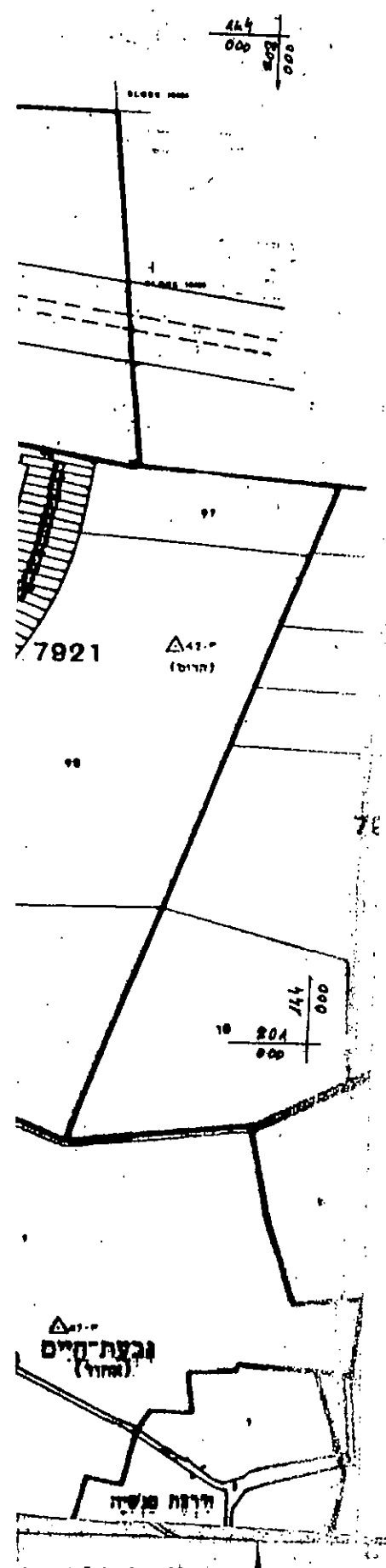
38/1-6/  
אליכין

בין  
רוננים

י. ישראל, מ.מ. אליכין  
י. יונה ת.ז. 10488161-אליכין

1:1000

תאריך: 7/97





מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שרוני

תכנית שינוי מתאר הצ/מק/6-1/

שינוי לתכ. מתאר הצ/6-1/0 אלי

גוש 7921 חלקה 30

היוזם: מועצה מקומית אליכין

המתכנן: הועדה המקומית שרוני

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי יו

בארי יוסף ת.ו. 42041319, בארי יונו

קנה מידה: 1:250, 1:2500, 10000

שטח התכנית: 1,536 מ"ר

חתימות ואישורים:

ועדה מקומית "שרוני"  
אשר תכנית מס' הצ/מק/6-1/0  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבת מס' 8/97 ביום 18/97  
יו"ר הוועדה