

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
2005-04-20
נתקבל
מחלקת תכנון

משרד הפנים
מחוז מרכז
10-04-2005
נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

תוכנית שינוי מתאר -
הצ/4-1/42 ג'

שינוי לתכנית מתאר הצ/4-1-42
הצ/130 ו- הצ/4-1/0 א'

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
14.3.05 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
אדר' דורון דרוקמן 22.5.05
מחלקת תכנון המקומי תאריך

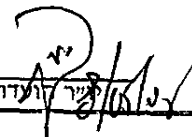

קדימה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 14/4/13
חתכנית מאושרת מכח
סעיף 108 גז לחוק
מתאריך 14.3.05
יו"ר הועדה המחוזית




מחלקת הגביה
נתקבל 18.4.05

תאריך: יולי 2002.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
תכנית מפורטת / מתאר מס' 14/4/13
למתן תוקף.


יו"ר הועדה מחנכט הועדה

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר מס' הצ/4 - 1/42 ג'.
שינוי לתוכנית מתאר הצ/4 - 1/42, הצ/130 ו- הצ/0/1-4/אי.
2. מסמכי התכנית:
א. תקנון 8 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:2500, תרשים התמצאות כללית בקני"מ 1:10000. נספח בינוי (בקשה להיתר) 1:100.
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 0.554 ד'.
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט התוכנית.
5. גושים וחלקות: גוש : 8041 חלקה : 32 מגרש : 15 (עפ"י הצ/4-1/42).
6. המקום: המועצה המקומית קדימה .
7. היוזם ובעל הקרקע: 1. שבת קרולין ת.ז. 022995781
רח' היסמין 16 קדימה.
טל. 09-8999246 פלאפון : 050-333459 050-542555
8. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדר' אסבן שמעון
ת.ז. 5197788 מ.ר. 4712, 86889.
רח' הדקל 54, תל- מונד, מיקוד : 40600.
טלי - 09/7967258, 09/7962058.
9. מטרות התכנית:
א. תוספת לזכויות בניה מ-200 מ"ר ל-265 מ"ר בשטח עיקרי עפ"י מצב קיים.
ב. שינוי בקווי הבניה לבריכה אחורי מ-8.0 מ' ל-1.53 מ' וצד מ-3.0 מ' ל-1.68 מ', שינוי בגודל מגרש מינימאלי לבריכה מ-750 ל-550,

- מרחק מבית מגורים יהא – 1.93 מ' והגדלת השטח המותר לבריכת שחיה מ- 66.48 מ"ר ל- 80.76 מ"ר הכל עפ"י מצב קיים.
- ג. קביעת קווי בנייה לשטחי שרות עפ"י מצב קיים וכמסומן בתשריט.
- ד. הגדלת שטחי שרות מותרים ל-55 מ"ר עפ"י מצב קיים הכוללים אחסנה וסככות.
10. **יחס לתכנית מתאר:** על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/4-1/42 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו והוראות תכנית הצ/130 ותוכנית הצ/1-4/0 א'.
11. **חניית מכוניות:** מקומות חנייה לכל מגרש – מס' מקומות החנייה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, עפ"י השימושים המבוקשים, בתוך גבולות המגרש.
12. **היטל השבחה:** יוטל וייגבה על – ידי הועדה המקומית.
13. **שלבי ביצוע:** זמן ביצוע 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
14. **הוראות בניה:**
- 14.1 **שימוש בקרקע:** עפ"י תכניות בתוקף - הצ/130 ו- הצ/4-1/42
- 14.2 **תנאים לבניית מגורים:** עפ"י תכניות בתוקף הצ/130 ו- הצ/4-1/42.
- 14.3 **בריכות שחיה:** בניית בריכת השחיה תהא עפ"י הצ/4-1-0 א' בשינוי גודל המגרש המינימאלי מרחק מבית המגורים וקווי הבניה הכל בהתאם לבנוי ולקיים.
- א. גודל מגרש מינימאלי - 0.550 ד'.
- ב. קווי בנין ומרחק ממגורים - אחורי מ- 8.0 מ' ל- 1.53 מ' וצד מ- 3.0 מ' ל- 1.68 מ'. מרחק מבית המגורים יהא – 1.93 מ'.
- ג. גודל הבריכה- שטחה= 80.76 מ"ר
נפחה= כ- 150 מ"ק
- ד. גידור- הבריכה תגודר משני הצדדים הגובלים עם גבולות המגרש ובגבולות אלו (כמסומן בתשריט) בגדר בנויה ומטויחת בגובה של עד 1.80 מ', משני הצדדים האחרים תגודר הבריכה בגדר בגובה של 1.0 מ' או עד מבנה הבית הקיים ובמרווח של 2 מ' לפחות משפת הבריכה.
- ה. מבני עזר – חדר מכוונות בגודל כמסומן בתשריט.
- ו. רעש- רמת הרעש המקסימאלי מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות. תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

בכל מקרה בעלי הברכה צריכים לנהוג ע"פ תקנות למניעת מפגעים (רעש בילתי סביר) 1990 וע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.

14.4 בטיחות השימוש ועמידה בתנאי תברואה.

- א. תנאים כלליים- העומק המקסימאלי של הברכה לא יעלה על 2.00 מ' העומק המינימאלי לא יעלה על 1.20 מ' לקבלת טופס 4 יש להמציא אישור יועץ בטיחות בדבר תקינות, התאמת ובטיחות הברכה לכל התקנים ולתקנון הת.ב.ע.
- ב. הנחיות משרד הבריאות -
 - ב.1. בברכה יותקן ציוד למחזור מים (רצירקולציה). ריקון הברכה למערכת הביוב מותרת במקרה של תקלה או סוף עונת הרחצה. כמו-כן יופנו למערכת הביוב מי שטיפת המסננים.
 - ב.2. צינור הספקת מים טריים לברכה ימצא במרחק של מינימום 25 ס"מ ממפלס המים בברכה מליאה (מרווח אוויר) על מנת למנוע זרימה חוזרת של מי הברכה.
 - ב.3. לא יהיו חיבורים מוצלבים בין צנרת אספקת מים לברכה לבין צינורות נוספים של הברכה.
 - ב.4. חובת חיטוי המים על-ידי תמיסת היפוכלורית או חומר חיטוי מאושר אחר בהתאם להוראות משרד הבריאות.

15. פיתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים וע"פ תוכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- א. גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר בחזית לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.60 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 תוכנית פיתוח כוללת למתחם.
 - ב. לכל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
 - ג. מתקני האשפה יהיו ע"פ פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות

המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

16. שטחי שרות ומרתפים:

היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית : הצ / 1-4 / 100א

17. מערכות תשתית :

- א) **ניקוז ותיעול** - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון, כאשר 60% מסך שטח המגרש ינוקזו לבורות בתחומי המגרש.
- ב) **ביוב** - כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב. לא יינתנו טופסי 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מרכזי והתחברות אליו. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה. לא יינתנו היתרי בניה ללא פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.
- ג) **אספקת מים** - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיית משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- ד) **תברואה** - אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה. מתקני אצירת אשפה ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה האזורית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- ה) **חשמל** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית..

- 18. הוצאות:** כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון ותשתיות למיניהן.

לוח זכויות והוראות בניה מצב קיים עפ"י הצ/ 4-1/ 42.

מספר יחיד למגרש	שטח מרתף ב-2% ליחיד אחת	גובה מקסימום של בנין מגורים	שטח בניין מותר ברוטו ב-2% או במ"ר	רוחב מגרש מינימום (מ')	שטח מגרש (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
1 יחיד	תותר בניית מרתף בקונסור השוה לקונסור הקומה שחליו (קומה הכניסה) במרחף ירכזו כל חדר העזר כגון: חדר הסנוה, מחסן כלי בית וגינה, חדר כביסה, מקלט, חניה גובה לא יעלה על 2.20 מ' כניסה אליו מתוך המבנה למעט כניסה למכונית	2 קומות לקוטג' או 8.5 מ' משיא גג דעפים ועד מפלס ממוצע של קרקע - מתוכננת או סופית.	200 מ"ר	20 מ'	0.500 ד'	כחום	מגורים א'

לוח זכויות והוראות בניה מצב מוצע עפ"י הצ/ 4-1/ 42 ג'.

מספרי מגרשים אירעיים חלקה 32	יעוד האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש (מ"ר)	רוחב מגרש מינימום (מ')	תכנית ברוטו לא כולל שטחי שירות	זכויות בניה	
						על קרקעי	עיקרי
(15)	מגורים א'	כחום	0.554 ד'	כמצויין בתשריט	עד 125 מ"ר	265 מ"ר ליה"ד אחת, 55 מ"ר ליה"ד אחת. (יראה הערות)	עיקרי שרות

- הערות: 1. קווי הבניה לבריכת השחיה יהיו כמצויין בתשריט, שטח בריכת השחיה המותר יהיה 80.76 מ"ר.
 2. שטחי השירות יהיו עפ"י הקיים בשטח: מקלט - 7.50, אחסנה - 21.55, סככות - 22.80.
 3. סה"כ שטחי השירות עפ"י המצב הקיים - 51.86 מ"ר.
 3. החוכנית מתארת מצב קיים.

אות בנייה מצב קיים עפ"י האז/4-ל.42

מון זשור"ט	שטח מארש (מ"ר)	רוחב מארש (מ')	שטח מארש שטח בניין מותר ברשות בנין או ב-1/2 במ"ר	גובה מקסימום של בנין מגורים	מספר חז"ד למאגש	קווי בנין			
						קיר אחר	אדדי	קיר	
בחום	800 ס.ד	20 מ	200 מר	2 קומות לקומפ. או 3.5 מ. מש"א ועל מפלס מסלע של קרקע ע"י חשבונת או סופרנוט.	1 חז"ד	כמסומן בתוכנית הינע	בנין כמסומן בתוכנית הינע	בנין כמסומן בתוכנית הינע	<p>גובה גדרות בנינות בצד המגרש או מאחור הפסגה המגביל. גובה גדרות בנייות בצדדים לא יעלה על 3.5 מ. ביצידי הבניינים יקום ריבוע הטיחה בגובה מקסימום 4.0 מ. גובה מעקה הגג יהיה סגור. קו מלנימום מעל 100 מ.</p> <p>1. קו בנין כמסומן בתוכנית הינע או במסומן בתוכנית הינע בפריסתו. בנין מעורב או לא לפי שיקול דעת מועדה. חומר אר ורזק בגבולות החלקה. עיצוב החלפה ומגדרות יהיו אחידים לפי דרישות הועדה. גובה מקסימום לגדרות בנייות כמזוה המגרשים ולגדרות חומלים יהיה 120 מ.</p>

אות בנייה מצב עפ"י האז/4-ל.42

מון זשור"ט	שטח מארש (מ"ר)	רוחב מארש (מ')	שטח מארש שטח בניין מותר ברשות בנין או ב-1/2 במ"ר	גובה מקסימום של בנין מגורים	מספר חז"ד למאגש	קווי בנין			מספר חז"ד למאגש	
						קיר אחר	אדדי	קיר		
בחום	554 ס.ד	20 מ	עד 252 מ"ר	2 קומות לקומפ. או 3.5 מ. מש"א ועל מפלס מסלע של קרקע ע"י חשבונת או סופרנוט.	1 חז"ד	במבנה קומפ. 2 קומות קומפ. 2 קומות	קומות מרזק (*) ע"פ חובנות - 1-4/4-1/2/1-10. יתכן ויחול 10-10-10% ומ"ר אחדות	קומות מרזק (*) ע"פ חובנות - 1-4/4-1/2/1-10. יתכן ויחול 10-10-10% ומ"ר אחדות	2 קומות מעל - הקרקע או לא יתכן 10-10-10% ומ"ר אחדות	גובה בנין - גובה - מקומות קומפ. 2 קומות מעל - הקרקע או לא יתכן 10-10-10% ומ"ר אחדות

מ"ר יהיה 1 / מספר חז"ד למאגש


מ"ר יהיה 1 / מספר חז"ד למאגש



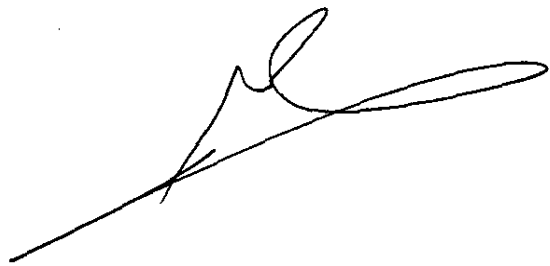
חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים" :

היוזם + בעלי הקרקע:


דניאל סביר

מועצה מקומית קדימה:





מחלקת הגביה
נתקבל _____

המתכנן - אדר' אסבן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים :

אדריכל אסבן שמעון M.s.c
מג 80089 4712

